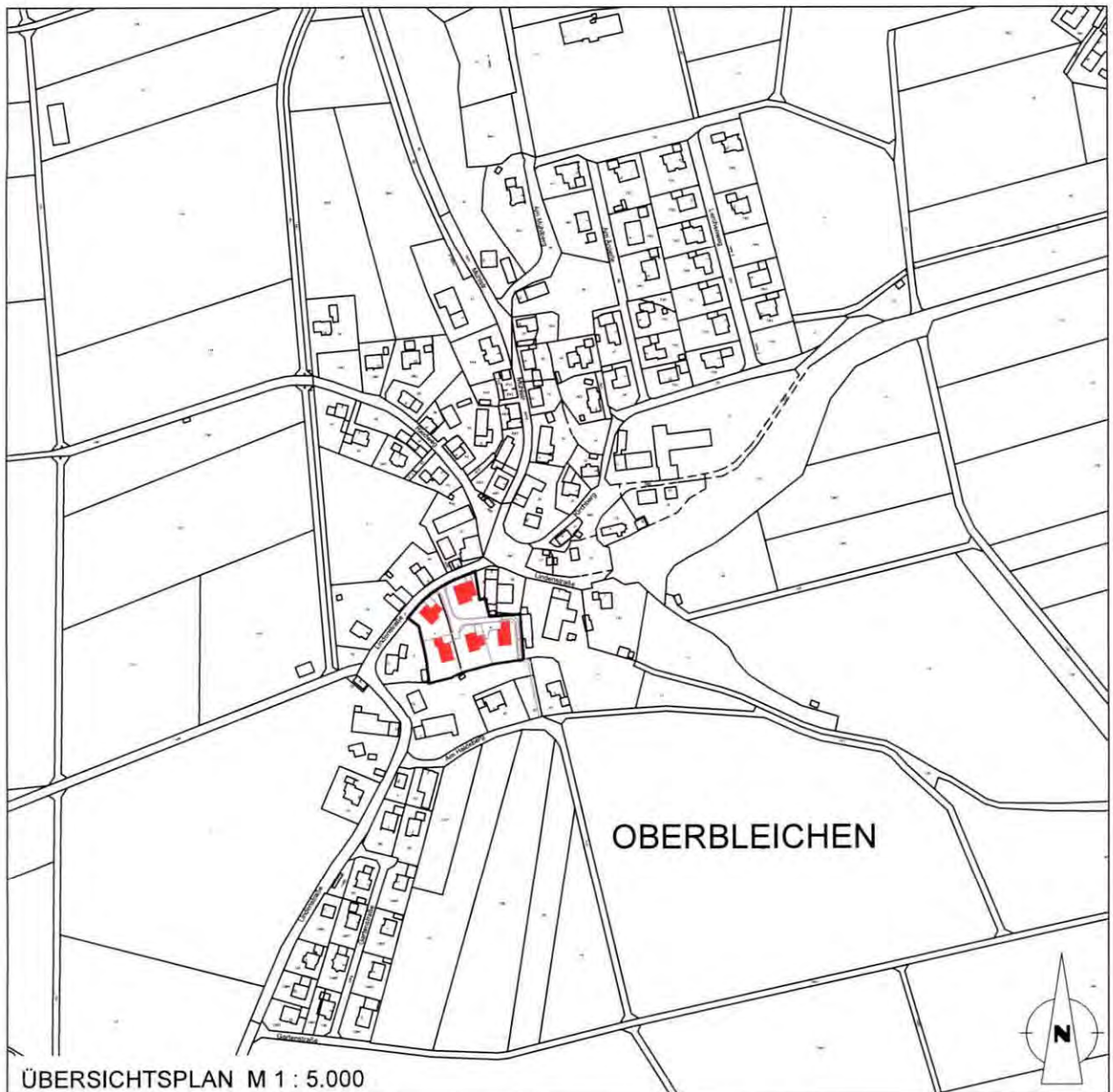


BEBAUUNGSPLAN HOFSTELLE PFARRER FRICK OBERBLEICHEN



VORENTWURF:

13.10.2015 FA/EB

ENTWURF:

12.11.2015 FA/EB

geändert 07.12.2015 FA/EB

GENEHMIGUNGSFASSUNG:

28.01.2016 FA/EB

GEÄNDERT:

ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU DIPL. ING. ARCHITEKT BDA FRANZ ARNOLD
HIRSCHGASSE 5 • 87700 MEMMINGEN • TEL. 08331/80234 • FAX. 08331/49201

BEBAUUNGSPLAN HOFSTELLE PFARRER FRICK, OBERBLEICHEN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

GENEHMIGUNGSFASSUNG - ÜBERSICHT DER UNTERLAGEN - 28.01.2016
(Anlagen 7.1 und 7.2 der Begründung am 14.03.2016 ergänzt)

Seite

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

| | |
|--|--------|
| • Baurechtsplan mit Planzeichenerklärung | 3 |
| • Textliche Festsetzungen | 4 – 8 |
| • Hinweise | 9 – 12 |
| • Präambel | 13 |
| • Verfahrensvermerke | 14 |

DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT

| | |
|---|------------|
| • Begründung | 1 – 14 |
| mit Anlagen: | Anlage Nr. |
| - Grundlagen- und Bestandsanalysepläne | 1.1 – 1.8 |
| - Gemeindeentwicklungskonzept und Vorentwurf | 2.1 – 2.4 |
| - Skizze und Gestaltungsplan Entwurf | 3.1 – 3.2 |
| - Abwägung Behörden und Öffentlichkeit, Entwurf | 4.1 – 4.2 |
| - Gestaltungsplan, Genehmigungsfassung | 5.1 |
| - Schnitte | 6.1 – 6.2 |
| - Abwägung Behörden und Öffentlichkeit, Genehmigungsfassung | 7.1 – 7.2 |

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB GEN.FASS. STAND 28.01.2016
(Anlagen 7.1 und 7.2 am 14.03.2016 ergänzt)

ZUM BEBAUUNGSPLAN HOFSTELLE PFARRER FRICK, OBERBLEICHEN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

| | Seite |
|--|------------------------|
| 1. PLANUNGSGRUNDLAGEN | |
| 1.1 Anlass der Planung | 2 |
| 1.2 Übergeordnete Planung | 2 |
| 1.3 Geltungsbereich und Umgebung | 2 |
| 1.4 Bestandsaufnahme und -analyse | 2 |
| 2. PLANUNGSKONZEPT | |
| 2.1 Städtebauliches Grundkonzept | 5 |
| 2.2 Art der baulichen Nutzung | 6 |
| 2.3 Maß der baulichen Nutzung | 7 |
| 2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung | 7 |
| 2.5 Zulässige Zahl der Wohnungen | 9 |
| 2.6 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte | 9 |
| 2.7 Erschließung | 9 |
| 2.8 Stellplätze und Garagen | 10 |
| 2.9 Grünordnung und Freiflächen | 10 |
| 2.10 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen | 11 |
| 2.11 Bodenordnende Maßnahmen | 13 |
| 3. KENNDATEN DER PLANUNG | |
| 3.1 Flächenaufteilung | 13 |
| 3.2 Gebäudenutzung, Grundstücksgrößen | 13 |
| 4. ANLAGEN | |
| 4.1 Grundlagen- und Bestandsanalysepläne | 8 Blatt Anl. 1.1 – 1.8 |
| 4.2 Gemeindeentwicklungskonzept und Vorentwurf | 4 Blatt Anl. 2.1 – 2.4 |
| 4.3 Skizze und Gestaltungsplan Entwurf | 2 Blatt Anl. 3.1 – 3.2 |
| 4.4 Abwägung Behörden und Öffentlichkeit, Entwurf | 8 Blatt Anl. 4.1 – 4.2 |
| 4.5 Genehmigungsplanung, Gestaltungsplan | 1 Blatt Anl. 5.1 |
| 4.6 Schnitte | 2 Blatt Anl. 6.1 – 6.2 |
| 4.7 Abwägung Behörden und Öffentlichkeit, Gen.fass. | 3 Blatt Anl. 7.1 – 7.2 |

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.1. ANLASS DER PLANUNG

Nachdem in der Ortsmitte von Oberbleichen zwei Höfe südlich der Lindenstraße komplett und bei einem landwirtschaftlichen Anwesen der Betriebsteil leerstehen und die Gemeinde im Besitz der Fl.Nrn. 7 und 8 ist, hat sich der Gemeinderat der Gemeinde Deisenhausen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hofstelle Pfarrer Frick, Oberbleichen“ mit integrierter Grünordnung entschlossen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und so den dörflichen Charakter der Ortsmitte zu bewahren.

Da durch die vorgesehene Planung ein Teil der Ortsmitte wiedernutzbar gemacht und nachverdichtet wird, handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der wegen einer Größe von weniger als 20.000 m² im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden kann.

Durch den Bebauungsplan soll die Ortsmitte neu gestaltet und aufgewertet werden.

Im Juli 2015 wurden wir mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit integrierter Grünordnung beauftragt, nachdem wir zuvor bereits im Rahmen der Feinuntersuchung zum Gemeindeentwicklungskonzept Deisenhausen mehrere Alternativen für eine Bebauung dieses Bereichs entwickelt hatten.

1.2. ÜBERGEORDNETE PLANUNG (siehe Anlage 1.1)

Der Flächennutzungsplan (siehe Anlage 1.1) weist den gesamten Geltungsbereich als gemischte Bauflächen aus. Die westlich, östlich und nördlich gegenüber der Lindenstraße an das Baugebiet angrenzenden Flächen sind ebenfalls als gemischte Bauflächen festgesetzt, während im Süden eine Wohnbaufläche angrenzt.

1.3. GELTUNGSBEREICH UND UMGEBUNG (siehe Anlagen 1.2 – 1.3)

Der Geltungsbereich umfasst 4.195 m². Neben den beiden leerstehenden Hofstellen Fl.Nr. 7 und 8 wurde zunächst auch die in Privatbesitz verbleibende ehemalige Hofstelle auf Fl.Nr. 9 und 10 mit einbezogen, nach einem Antrag der Eigentümer der beiden Flurstücke jedoch wieder herausgenommen.

Im Osten des Geltungsbereichs grenzt ein weiteres im Betriebsteil leerstehendes landwirtschaftliches Anwesen an. Im Westen sowie im Süden befinden sich Wohngebäude und im Norden bildet die Lindenstraße die Grenze des Geltungsbereichs.

1.4. BESTANDSAUFNAHME UND –ANALYSE (siehe Anlagen 1.4 – 1.9)

a) Topographie (siehe Anlage 1.4)

Der höchste Punkt des Baugebiets befindet sich mit 502,0 m ü. N.N. im Südosten des Geltungsbereichs oberhalb einer Böschung.

Diese Hangkante fällt entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze nach Westen hin um 3,2 m ab auf 498,8 m ü. N.N.

Die Böschung weist im Osten eine Höhe von 3,20 m und im Westen von 2,30 m auf, so dass sich am Fuß eine Höhe von ca. 498,8 m bzw. 496,5 m ergibt.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft das Gelände von der Unterkante der Böschung bis zur Lindenstraße weitgehend eben, während sich im Westen ein Gefälle von ca. 1,6 % auf 495,7 m ü. N.N. ergibt. Im mittleren Bereich des Baugebietes beträgt das Gefälle knapp 3 %.

Insgesamt fällt das Gelände vom Fuß der Böschung im Südosten bis zur Lindenstraße im Nordwesten um 3,1 m bzw. 3,5 %.

b) Baustruktur (siehe Anlage 1.3)

Das Baugebiet bzw. dessen Umgebung wird geprägt durch langgestreckte meist giebelständige Bauernhäuser bzw. das gegenüber liegende ehemalige Gasthaus.

Das ehemalige landwirtschaftliche Anwesen nordöstlich des Geltungsbereichs (Lindenstraße 5), bleibt erhalten bleibt, während die beiden anderen Bauernhäuser im Geltungsbereich (Lindenstraße 7 und 11) abgebrochen werden.

Nördlich und westlich sowie südlich auf der Hangkante grenzt kleinteiligere, ebenfalls meist zweigeschossige Wohnbebauung an, die sich sowohl trauf- als auch giebelständig zur Straße orientiert.

Das kleine, leerstehende Wohnhaus im südlichen Teil des Geltungsbereiches unmittelbar an der Hangkante (Lindenstraße 9) wird ebenfalls abgebrochen.

Alle Gebäude an der Lindenstraße sind relativ streng entlang einer „Baulinie“ nah an der Straße angeordnet und bilden somit einen geschlossenen Straßenraum.

c) Erschließung (siehe Anlage 1.5)

Das Baugebiet wird von der Lindenstraße aus erschlossen, die aus Deisenhausen kommend Oberbleichen am südlichen Ortsrand erreicht und als Hauptdurchgangsstraße zum zentralen Dorfplatz und von hier weiter nach Osten zur B 16 mit Anschluss nach Krumbach und Günzburg führt.

Auf der Südseite der Lindenstraße ist von der südlichen Ortseinfahrt bis zum Dorfplatz ein Fußweg vorhanden.

Die Gebäude südlich des Geltungsbereichs oberhalb der Hangkante werden von der Straße Am Haldenberg erschlossen.

d) Nutzung (siehe Anlage 1.5)

Nordöstlich des Geltungsbereichs befindet sich ein noch bewohntes, im landwirtschaftlichen Teil jedoch leerstehendes Bauernhaus, das erhalten bleibt. Die beiden westlich angrenzenden, sich im Geltungsbereich befindenden ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen stehen komplett leer und sollen abgebrochen werden, ebenso das leerstehende Wohnhaus im südlichen Geltungsbereich.

Im Osten grenzt an den Geltungsbereich ein Bauernhaus an, das zwar bewohnt ist, in dem jedoch auch keine Landwirtschaft mehr betrieben wird.

Die ehemalige Gaststätte mit den ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden nördlich der Lindenstraße steht ebenfalls leer, gleiches gilt für das Bauernhaus südlich des Geltungsbereichs.

Des Weiteren befinden sich nördlich der Lindenstraße gegenüber des Baugebietes zwei Wohnhäuser. Je zwei weitere Wohngebäude sind westlich und südlich des Geltungsbereichs vorhanden.

e) Grün und Wasser (siehe Anlagen 1.3, 1.4 und 1.6)

Der südliche Teil des Geltungsbereiches ist bis auf das Wohnhaus unbebaut. Hier befindet sich ein insbesondere im Osten dichter Bestand an kleineren Bäumen.

In diesem Bereich verläuft ein verrohrter Graben quer durch das Baugebiet.

f) Versorgungsleitungen (siehe Anlagen 1.7 und 1.8)

In der Lindenstraße befindet sich ab Hs.Nr. 5 ein Mischwasserkanal, der Richtung Westen verläuft.

Eine 1-kV-Ortsnetz-Freileitung verläuft über die Fl.Nr. 9 und 10 nördlich des Geltungsbereichs.

g) Besitzverhältnisse

Die Gemeinde ist in Besitz der beiden Fl.Nrn. 7 und 8, die den größten Teil des Geltungsbereichs ausmachen.

In den Geltungsbereich mit einbezogen ist eine Teilfläche des in Privatbesitz befindlichen südlich angrenzenden Grundstücks Fl.Nr. 2, um die Grenze zu begradigen.

2. PLANUNGSKONZEPT

2.1. STÄDTEBAULICHES GRUNDKONZEPT

- Im Rahmen der Feinuntersuchung zum Gemeindeentwicklungskonzept Deisenhausen wurden bereits mehrere Alternativen ausgearbeitet. Diese wurden zunächst zu den Alternativen 6 und 7 optimiert.

Bei Alternative 6 (siehe Anlage 2.1) wurde vorgeschlagen, den Hof Lindenstraße 5 in den Geltungsbereich mit einzubeziehen und abzubrechen, das Wohnhaus Lindenstraße 9 im Süden des Baugebietes zunächst als Ausweichwohnung zu nutzen und die Erschließungsstraße von zentraler Stelle am Dorfplatz im Bereich des bisherigen Hofes ins Baugebiet zu führen. Ein weiterer Vorteil neben der optimalen Erschließung wäre die Anordnung von vier Gebäuden an der Lindenstraße gewesen.

Bei Alternative 7 (siehe Anlage 2.2) war vorgesehen, den Wohnteil des Hofes Lindenstraße 5 zu sanieren und zusammen mit einem Neubau im Bereich des landwirtschaftlichen Teils ein Wohngebäude mit vier Wohneinheiten zu schaffen. Dadurch könnte der historische Baukörper langfristig an zentraler Stelle in der Ortsmitte erhalten werden. Die Erschließung war in diesem Fall entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze mit Einmündung in die Lindenstraße am Rand des Dorfplatzes vorgesehen.
- Nachdem jedoch kein Konsens mit dem Eigentümer der Fl.Nr. 9 und 10 gefunden werden konnte und feststand, dass das Anwesen Lindenstraße 5 einschließlich der Grundstücksgrenzen nicht verändert werden darf, wurde die Alternative 3 der Feinuntersuchung zunächst zur Vorentwurfsalternative 3 weiterentwickelt (siehe Anlage 2.3).

Die Erschließungsstraße des Baugebiets zweigt bei dieser Lösung westlich des zu erhaltenden Bauernhauses von der Lindenstraße nach Süden ab. Über zwei kurze Stiche werden die drei rückwärtigen, giebelständigen Gebäude erschlossen. Weitere zwei ebenfalls giebelständige Gebäude befinden sich an der Lindenstraße.
- Gleichzeitig entstand aus den Alternativen 4 (mit offenem Graben entlang der Straße zum Dorfplatz), 5 und 8 (mit drei neuen Häusern neben dem vorhandenen Bauernhaus entlang der Lindenstraße) der Feinuntersuchung die Vorentwurfsalternative 4 mit Erschließungsstraße östlich der Hs.Nr. 5, um die Anbindung an die Lindenstraße bzw. den Dorfplatz zu verbessern (siehe Anlage 2.4).
- Da diese beiden Vorentwurfsalternativen 3 und 4 jedoch aus erschließungsrechtlichen Gründen verworfen wurden (Hs.Nr. 5 hätte als unmittelbarer Anlieger der geplanten Straße an den Erschließungskosten beteiligt werden müssen), erstellte zunächst die Verwaltung zwei Skizzen, die die Belange der unmittelbar betroffenen Nachbarn hinsichtlich der Erschließung berücksichtigten.

Die Erschließungsstraße führt nun weiter westlich an einer jedoch etwas unübersichtlichen Stelle zwischen den beiden Grundstücken Fl.Nr. 7 und 8 ins Baugebiet und berührt somit die Fl.Nr. 9 und 10 nicht. Mit dieser Kompromisslösung konnte zwar die Zustimmung der Eigentümer der Flurstücke Nr. 9 und 10 erreicht werden, die Erschließungsstraße bindet jedoch an aus städtebaulicher Sicht nicht gewünschter Stelle an die Lindenstraße an.

Daher wurde diese Skizze von uns insoweit zur Variante 2 (siehe Anlage 3.1) modifiziert, dass vom östlichen Ende des Stichts ein Fußweg bis zur östlichen Geltungsbereichsgrenze und weiter nach Norden zum Dorfplatz führt. Dieser Lösung haben auch die betroffenen Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 10 zugestimmt. Ein weiterer Fußweg ist entlang der östlichen Baugebietsgrenze nach Süden vorgesehen. Langfristig könnte ab hier eine Verbindung zur Straße „Am Haldeberg“ entstehen. Durch diesen Fußweg ist auch die Zufahrt zum verrohrten Graben gewährleistet.

Gemäß dieser Skizze Variante 2 billigte der Gemeinderat der Gemeinde Deisenhausen den Entwurf des Bebauungsplanes, in den noch folgende besprochene Änderungen von uns eingearbeitet wurden: Breite des Straßenraums 5,75 m, Breite des östlichen Stichts sowie des Fußwegs nach Süden 4,00 m, Breite des Fußwegs nach Norden 2,00 m. Außerdem kann von Fl.Nr. 6 kein Grund und von Fl.Nr. 2 nur eine Fläche bis zu einem Abstand von 1,5 m von dem vorhandenen Nebengebäude erworben werden (siehe Anlage 3.2).

- Nachdem im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf die Eigentümer der Fl.Nr. 9 und 10 beantragt hatten, sowohl den Gehweg als auch die beiden Flurstücke aus dem Geltungsbereich zu nehmen und auch ihre ursprüngliche Zusage, die für den Fußweg benötigte Fläche zur Verfügung zu stellen, zurückgezogen hatten, wurde der Geltungsbereich entsprechend reduziert und nach einem Beschluss des Gemeinderates auch auf den Fußweg zum Dorfplatz verzichtet. Auf Wunsch der Gemeinde wurde der Stich Richtung Osten mit gleichbleibender Breite verlängert, um eine bessere Zufahrtsmöglichkeit auf Grundstück 3 zu erhalten.
- Entsprechend dem Flächennutzungsplan wird das Baugebiet als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ bestimmt. Die Festsetzung von Baufenstern und einer maximal zulässigen Gebäudebreite schränken die Bebauung ebenfalls ein. Die Gebäudehöhe wird durch Vorschriften zur Wandhöhe nach Art. 81 Abs. 1 BayBO aus gestalterischen Gründen geregelt.
- Auf den fünf neu zu bebauenden Grundstücken sind nur Einfamilienhäuser zulässig. Aus städtebaulichen Gründen wird die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt.
- Um eine klare Baustruktur zu erhalten, werden Baufenster, Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze sowie Firstrichtungen festgelegt.
- Die öffentliche Verkehrsfläche wird im Bebauungsplan zwar festgesetzt, die Gestaltung der Erschließungsflächen aber nur als Hinweis aufgenommen. Die genaue Ausarbeitung erfolgt erst bei der Verkehrs- und Freiflächenplanung.
- Als öffentliche Grünfläche ist die Fläche vom Ende der Erschließungsstraße bis zum südöstlichen Ende des Geltungsbereichs festgesetzt, innerhalb der auch der Fußweg verläuft. Pflanzgebote sichern die Durchgrünung auch von privaten Flächen.
- Bezüglich der Gebäudegestaltung nehmen die Baukörper Bezug auf die in der Umgebung vorhandene Bebauung.
- Die durchschnittliche Größe der fünf neu bebauten Grundstücke liegt bei 713 m², wobei mit Größen von 689 m² bis 742 m² möglichst gleichgroße Grundstücke gebildet wurden.

2.2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Bebauungsplangebiet wird entsprechend den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes und den westlich, östlich und nördlich angrenzenden Flächen als Dorfgebiet ausgewiesen. Dadurch wäre auch eine landwirtschaftliche Nutzung der umliegenden momentan leerstehenden Bauernhäuser möglich, beispielsweise zur Hobbytierhaltung.

Ausgeschlossen werden Tankstellen und ebenso die ausnahmsweise Zulassung von Vergnügungsstätten, da beides nicht dem Charakter dieses Gebiets entsprechen würden (siehe 1.1 der textlichen Festsetzungen).

2.3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Durch die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung wird das Verhältnis von überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksfläche bzw. eine möglichst geringe Bodenversiegelung sichergestellt sowie in Verbindung mit weiteren Festsetzungen die gewünschte städtebauliche Ordnung und der notwendige Nachbarschutz geregelt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ und die Gebäudehöhe bestimmt.

Durch die GRZ wird das Verhältnis von überbauter und nicht überbauter Fläche begrenzt und die Bodenversiegelung in Grenzen gehalten (siehe Baurechtsplan und 2.1 der textlichen Festsetzungen). Da nach § 19/4 BauNVO auch Garagen, Stellplätzen und Zufahrten angerechnet werden, können mit diesem Grenzwert, der bei Anrechnung um max. 50% überschritten werden darf, auch die für Zufahrten und Stellplätze befestigten Flächen beschränkt werden.

Die im Bereich des Bebauungsplanes festgesetzte höchstzulässige GRZ von 0,35 bleibt unter dem in § 17 BauNVO angegebenen Höchstwert von 0,6 für Mischgebiete. Bei den neu zu bebauenden Grundstücken kann die maximal zulässige GRZ durch die festgesetzten Baufenster und die Festlegung einer maximalen Gebäudebreite nicht ganz ausgenutzt werden.

Höhenmäßig wird die Bebauung durch die maximale Höhenlage des Erdgeschosses (siehe 7.2 der textlichen Festsetzungen und 2.10 der Begründung) und aus gestalterischen Gründen nach Art. 81 Abs. 1 BayBO durch die maximale Wandhöhe begrenzt. Für eine bestimmte Kombination aus Wandhöhe und Dachneigung stehen dabei die Bezeichnungen II(+D) und II, um auch für den Laien auf den ersten Blick erkennbar zu machen, welche Bebauung möglich ist (siehe 7.3 und 7.4 der textlichen Festsetzungen sowie 2.10 der Begründung). So ist bei II(+D)-Gebäuden eine Wandhöhe bis 6,25 m und eine Dachneigung bis 42° zulässig, während II-Gebäude nur 5,75 m hoch sein dürfen und eine Dachneigung von max. 35° aufweisen dürfen.

Auf die Festlegung einer maximalen GFZ wird verzichtet, da die Regelung der Bebauungsdichte gegenüber anderen Gesichtspunkten, insbesondere dem der städtebaulichen Gestaltung und des Bodenschutzes an Interesse verloren hat und keine zusätzliche positive Regelung über die GRZ hinaus ergäbe (außer Prüfungsaufwand).

2.4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

a) Bauweise / Abstandsflächen

Im Baugebiet sind entsprechend der vorhandenen Bebauung nur Einzelhäuser zulässig (siehe Baurechtsplan und 3.1 der textlichen Festsetzungen).

In Abweichung zur BayBO müssen Garagen, insofern dies im Rahmen der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze möglich ist, entweder an der Grundstücksgrenze errichtet werden oder einen Grenzabstand von mindestens 1 m einhalten, um zu vermeiden, dass unzugängliche und damit schwer zu pflegende Bereiche entstehen. Außerdem ist bei Grenzgaragen ein Dachüberstand zum Nachbargrundstück von 20 cm an der Traufe bzw. 10 cm am Giebel zulässig.

Um z. B. bei schmälere Grundstücken statt einer Doppelgarage eine Einzelgarage mit davorliegendem Carport zu ermöglichen und so auf der Süd- bzw. Westseite mehr Garten zu erhalten, kann die nach BayBO zulässige maximale Länge einer Garagengrenzbebauung von 9 m um bis zu 2 m überschritten

werden. Aus Gründen des Nachbarschutzes darf jedoch der Bereich, der über die 9 m hinausgeht, zur Grenze hin nicht geschlossen ausgebildet werden, sondern nur überdeckt sein.

Der Abstand der Garagen zur Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5 m betragen, damit vor der Garage stehende Fahrzeuge nicht in den Straßenraum hineinragen und das Garagentor trotzdem gut geöffnet werden kann.

b) Baugrenzen und Baulinien

Die durch Baugrenzen und z.T. Baulinien gebildeten Baufenster dienen der Raumbildung (siehe Baurechtsplan und 3.2 der textlichen Festsetzungen). Die Baufenster können jedoch nicht in ihrer ganzen Fläche ausgenutzt werden, da die Gebäudebreite eine zusätzliche Begrenzung darstellt.

Die Baufenster der giebelständig zur Straße zu errichtenden Gebäude sind i.d.R. mit einem Abstand von 3 m zum Nachbargrundstück angeordnet und bieten durch die relativ große Breite von 13 bzw. 14 m (je nach Grundstücksbreite) z.B. die Möglichkeit, entweder mit einer 3 m breiten Einzelgarage an die Grundstücksgrenze zu bauen oder bei einem Grenzabstand von 3 m eine 6 m breite Doppelgarage und ein 7 bis 8 m breites Haus zu errichten.

Die Länge der Baufenster der giebelständigen Gebäude ist je nach Grundstückstiefe auf 17 bis 18 m begrenzt, um große Vor- und Rücksprünge zu vermeiden, so dass auch ohne Festsetzung von Baulinien ein gefasster Straßenraum entsteht. Der Abstand zum Straßenraum beträgt i.d.R. 3 m.

Die Baugrenzen dürfen durch in der Länge begrenzte Anbauten um ein in Punkt 3.2 der textlichen Festsetzungen festgelegtes Maß überschritten werden. Dadurch können der Nachbarschutz und die gewünschte Ordnung besser eingehalten werden, als durch eine Vergrößerung des gesamten Baufensters.

Zur Lindenstraße hin werden die Baufenster mit Baulinien abgegrenzt, um zu verhindern, dass die Gebäude zu weit zurückversetzt errichtet werden und um dadurch die ortsbildprägende Bauflucht zu sichern. Um jedoch einen gewissen Spielraum zu ermöglichen, ist ein Abweichen von der Baulinie innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten 2 m breiten Fläche möglich. Dadurch ist der Abstand zur Straße einerseits variabel, andererseits wird verhindert, dass ein Gebäude zu weit zurückversetzt errichtet wird.

c) Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Um Kettenbebauung zu verhindern und damit der Nachbar die Situation bei der Hausplanung einschätzen kann, werden im Baurechtsplan Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze ausgewiesen.

Garagen können auch in den Hauptbaukörper integriert werden (siehe 3.3 der textlichen Festsetzungen).

d) Nebenanlagen

Nebenanlagen sind im rückwärtigen Grundstücksbereich auch außerhalb der Baufenster und der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze zulässig, nicht jedoch im Straßenraum, der von Bebauung freigehalten werden soll. Daher werden unter 3.4 der textlichen Festsetzungen Nebenanlagen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und einer theoretischen Linie, die sich durch eine Verbindung der einzelnen Baufenster ergeben würde, ausgeschlossen. Keine Nebenanlagen dürfen auch im Bereich der mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht belasteten Flächen im westlichen bzw. südlichen Grundstücksbereich der Bauplätze 4 und 5 errichtet werden (siehe 5.1 der textlichen Festsetzungen). Um auch in den übrigen Grundstücksbereichen das

Ausmaß von Nebenanlagen einzuschränken, wird die Gesamtnutzfläche auf 15 m² und der Brutto-Rauminhalt auf 40 m³ begrenzt.

e) Stellung der baulichen Anlagen

Um einen einheitlichen Straßenraum mit trauf- bzw. giebelständiger Bebauung zu erhalten, wird im Bebauungsplan die Firstrichtung festgesetzt (siehe Baurechtsplan und 3.5 der textlichen Festsetzungen).

Zur Lindenstraße hin sind die Gebäude entsprechend der meisten der bestehenden Häuser giebelständig angeordnet. Ebenfalls in Nord-Süd-Richtung orientieren sich, auch aufgrund der Grundstückszuschnitte, die drei südlichen Gebäude.

2.5. ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

Es sind maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig (siehe 4.1 der textlichen Festsetzungen).

Die maximale Anzahl von Wohneinheiten wurde im Hinblick auf den Nachbenschutz und eine sinnvolle Unterbringung sowie Beschränkung der notwendigen Stellplätze festgelegt.

2.6. FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs verläuft ein verrohrter Graben. Dieser wird an die südliche Grundstücksgrenze verlegt und die auf Privatgrund betroffene Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde belastet, um die Zugänglichkeit zur Pflege und Wartung zu sichern (siehe 5.1 der textlichen Festsetzungen).

2.7. ERSCHLIESSUNG

Entsprechend den Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan wird die öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Die im Baurechtsplan dargestellte Aufteilung in Fahrbahn und Multifunktionsstreifen ist jedoch nicht verbindlich und daher im Baurechtsplan nur als Hinweis aufgenommen.

a) Fahrverkehr

Das Baugebiet wird durch eine von der Lindenstraße abzweigende Stichstraße erschlossen, die im Kurvenbereich auch eine Wendemöglichkeit bietet.

Durch die vorgeschlagene Anordnung von zwei seitlichen 1,75 m bzw. 0,50 m breiten Grünstreifen bzw. Schotterrasenflächen ist es möglich, dass nur ein relativ schmaler und daher verkehrsbremsend wirkender Bereich von ca. 3,15 m asphaltiert wird. Einschließlich der Randeinfassungen ergibt sich eine Fahrbahnbreite von 3,50 m und ein Straßenraum mit einer Gesamtbreite von ca. 5,75 m. Es entsteht eine seitliche Mehrzweckfläche für straßenbegleitende Bäume, parkende Autos in Spitzenzeiten (Besucher usw.) sowie Platz für Schnee im Winter und breite Fahrzeuge.

b) Fußwege

In Verlängerung der Stichstraße führt ein 2,00 m breiter Fußweg innerhalb einer 4,00 m breiten Grünfläche weiter nach Osten von wo er der Geltungsbereichsgrenze nach Süden folgt. Langfristig könnte hier eine Verbindung zur Straße „Am Haldeberg“ hergestellt werden. Dieser Weg dient zugleich auch als Zufahrt zum verrohrten Graben.

Die im Baurechtsplan dargestellte Lage des Fußwegs ist ebenfalls nicht verbindlich und daher als Hinweis aufgenommen.

2.8. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Um zu vermeiden, dass der Grünstreifen entlang der Straße nur als Parkplatz genutzt werden, ist eine bestimmte Anzahl an Stellplätzen auf dem Grundstück nachzuweisen (siehe 8.1 der textlichen Festsetzungen). Hierfür stehen nach 3.3 der textlichen Festsetzungen die Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze zur Verfügung. Außerdem ist eine Anordnung innerhalb der Baugrenzen und im Bereich der Zufahrten möglich (siehe auch 2.4.c der Begründung). Der zweite für eine Wohneinheit notwendige Stellplatz darf jeweils auch vor der Garage angeordnet werden, da man davon ausgehen kann, dass innerhalb eines Haushalts eine Abstimmung möglich ist (siehe 8.2 der textlichen Festsetzungen).

Besucher können auch auf den Mehrzweckstreifen entlang der Straße parken (siehe Punkt 9 der Hinweise)

Überdachte Stellplätze über eine Doppelgarage hinaus dürfen nur als Carports ausgebildet werden, um eine Massierung von Garagentoren zu vermeiden (siehe 8.3 der textlichen Festsetzungen).

2.9. GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHEN

a) Grünordnerisches Konzept

Grundsätzliche Zielsetzung der Gesamtplanung und des grünordnerischen Konzeptes ist es, die infolge der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe gegenüber Naturhaushalt und Landschaftsbild möglichst gering zu halten.

Dementsprechend werden folgende grünordnerischen und gesamtplanerischen Maßnahmen zur Verringerung der nicht zu vermeidenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen:

- Geringhaltung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Reduzierung der maximal zulässigen GRZ auf einen Wert von 0,35 (siehe auch 2.3 der Begründung, 2.1 der textlichen Festsetzungen und Planzeichnung).
- Festsetzung für sämtliche Pflanzmaßnahmen zur ausschließlichen Verwendung von Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften (siehe 6.2 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen). Für die Auswahl der zu pflanzenden Gehölze steht unter Punkt 7 der Hinweise eine Pflanzenliste mit zahlreichen geeigneten Arten zur Verfügung.
- Erhalt einer guten Durchgrünung des Baugebietes durch die Festsetzung flächenbezogener Pflanzgebote auf Privatgrundstücken (siehe 6.2 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen) sowie die Festsetzung zur Eingrünung der Böschung (siehe 6.2 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen).
- Zeitliche Bindung der Durchführung von Pflanzmaßnahmen. Diese sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (Zeitpunkt des Erstbezuges) folgenden Vegetationsperiode auszuführen. Bei Pflanzenausfall ist artengleich nachzupflanzen (siehe 6.2 Abs. 5 der textlichen Festsetzungen).
- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenpflaster etc.) für alle Zufahrtsflächen zu Garagen

und Stellplätzen sowie die PKW-Stellplätze selbst (siehe 6.3 der textlichen Festsetzungen).

Außerdem wird empfohlen, neben der Fahrbahn Schotterrasenflächen anzulegen, um nur einen möglichst schmalen Bereich asphaltieren zu müssen (siehe Hinweise Baurechtsplan und 2.7.a der Begründung).

Durch diese Maßnahmen wird eine möglichst weitreichende Versickerung, Rückhaltung und Verdunstung der auf den öffentlichen und privaten Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswässer erreicht.

- Anlage von Einfriedungen unter Berücksichtigung von Durchschlupfmöglichkeiten bzw. einer erhöhten Durchgängigkeit für Kleinsäuge- und Kriechtiere (siehe 9.1 der textlichen Festsetzungen).
- Festsetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück je nach Beschaffenheit des Untergrundes (siehe 10.1 der textlichen Festsetzungen).
- Empfehlung zur Nutzung von Niederschlagswasser im Rahmen der haus-eigenen Regenwassernutzung z.B. Gartenbewässerung (siehe Punkt 10 der Hinweise).

b) Verlegung des verrohrten Grabens

Die im Plan dargestellte geringfügige Verlegung des verrohrten Grabens kann nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth als „nicht wesentliche“ Änderung eingestuft werden und bedarf deshalb keiner wasserrechtlichen Genehmigung.

2.10. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Die Gebäude sollten eine möglichst schmale und langgestreckte Grundform haben und sich bezüglich Baukörpergröße, Gebäudehöhe sowie Dachform, Dachneigung und Dachdeckung in die Umgebung einfügen. Die Höhenentwicklung (Höhenlage, Wandhöhe, Firsthöhe) ist auch im Hinblick auf den Nachbarschutz von besonderer Bedeutung.

Die **maximale Gebäudebreite** wird auf 11 m festgelegt und das Verhältnis von Länge zu Breite muss aus Gründen der **Gebäudeproportion** mindestens 12:10 betragen (siehe 7.1 der textlichen Festsetzungen).

Die **maximale Höhenlage** des Erdgeschosses über der Straße beträgt 0,50 m, bei den Gebäuden 1 und 2 wegen der erhöhten Lage gegenüber der Lindenstraße 0,75 m (siehe 7.2 der textlichen Festsetzungen).

Nachdem der Begriff des Vollgeschosses in der BayBo nicht mehr vorgesehen ist, erfolgt die Höhenfestlegung nur noch über die **Wandhöhe**. Um jedoch auch für den Laien auf den ersten Blick erkennbar zu machen, welche Bebauung möglich ist, werden für eine bestimmte Kombination aus Wandhöhe und Dachneigung die Bezeichnungen II (+D) und II verwendet. Unter 7.3 und 7.4 der textlichen Festsetzungen sind für die Gebäudebezeichnungen II (+D) und II jeweils die maximalen und minimalen Wandhöhen und Dachneigungen festgesetzt (siehe auch Systemschnitte Anlage 6.1):

Bei zweigeschossigen Gebäuden mit möglichem Dachausbau (II (+D)) wurde die maximale Wandhöhe mit 6,25 m ab Erdgeschossfußbodenhöhe so gewählt, dass bei einer Geschosshöhe von 2,75 m ein Dachgeschoss mit einem Kniestock von 0,75 m ausgebildet werden kann. Diese Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 6,25 m sind nur entlang der Lindenstraße zulässig.

Die rückwärtigen Gebäude 3 bis 5 sind ebenfalls zweigeschossige Häuser, bei denen jedoch aufgrund der maximalen Wandhöhe von 5,75 m kein Dachausbau möglich ist und das Obergeschoss als raumhaltiges Dachgeschoss ausgebildet wird (II). Durch die gegenüber den Gebäuden an der Lindenstraße reduzierte Höhe wird eine Verschattung der etwas tiefer liegenden nördlichen Häuser vermieden (siehe auch Geländeschnitt Anlage 6.2).

Da wegen der Lage des Baugebietes in der historischen Ortsmitte mit überwiegend zweigeschossiger Bebauung eingeschossige Gebäude nicht zugelassen werden sollen, wird für alle Gebäude eine Mindestwandhöhe von 5,25 m festgesetzt.

Die **Dachneigung** ist abhängig von der Wandhöhe der Gebäude. Da bei den höheren Gebäuden an der Lindenstraße (II (+D)) das Dachgeschoss genutzt werden soll, ist hier eine steilere Neigung zwischen 35° und 42° zulässig (siehe 7.4 der textlichen Festsetzungen und Systemschnitte Anlage 6.1). Mit dieser Dachneigung passen sich die neuen Gebäude auch gut an die bestehende Bebauung in der Lindenstraße an.

Bei den rückwärtigen zweigeschossigen Gebäuden (II) sind Neigungen bereits ab 20° möglich, da sich sonst bei einem Obergeschoss mit raumhaltigen Dach zu große Raumhöhen ergeben würden. Dafür ist die maximale Neigung auf 35° begrenzt, wodurch wiederum die Verschattung verringert wird.

Aufgrund der gewünschten Einfügung ins Ortsbild sollten für die Hauptbaukörper als **Dachdeckung** naturrote Dachziegel verwendet werden. Nach Beschluss des Gemeinderates sind jedoch auch Dachziegel bzw. Betondachsteine in schwarz und anthrazit zulässig.

Garagen sollen sich unterordnen und müssen mit mindestens 30 cm Abstand unterhalb des Daches des Hauptgebäudes anschließen, weshalb die Neigung von Pultdächern mit 5° bis 15° und von Satteldächern mit 15° bis 25° relativ gering ist. Zulässig sind auch begrünte Flachdachgaragen. Ein weiterer Aspekt für die niedrigen Anbauten ist – neben den formalen und gestalterischen Gründen – die geringere Verschattung des Nachbargrundstücks. Um auch höhere Garagen zu ermöglichen, ist jedoch auch eine Neigung entsprechend dem Hauptgebäude zulässig. Dies ist insbesondere auch sinnvoll bei Garagen, die in Verlängerung des Hauses angeordnet sind, also die gleiche Firstrichtung haben (siehe 7.3 und 7.4 der textlichen Festsetzungen).

Pultdach-Anbauten müssen aufgrund der Unterordnung ebenfalls mit mindestens 30 cm Abstand unterhalb des Daches des Hauptgebäudes anschließen, weshalb auch hier die Neigung mit 5° bis 15° relativ gering ist (siehe 7.1, 7.3 und 7.4 der textlichen Festsetzungen).

Satteldach-Anbauten sind als **Widerkehr** möglich, wenn sie die gleiche Neigung und Traufhöhe wie der Hauptbaukörper aufweisen und die Dachrinnen der beiden Baukörper auf einer Höhe angeordnet sind. Der First muss mindestens 30 cm unter dem First des Hauptbaukörpers liegen, damit sich der Anbau diesem unterordnet (siehe 7.1, 7.3 und 7.4 der textlichen Festsetzungen).

Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung steiler als 35° und somit nicht bei II-Gebäuden zulässig, sollten aber vermieden werden. Wünschenswert wäre, dass die Häuser bei entsprechender Grundrissausbildung bestmöglich über die Giebel belichtet werden und nur in Ausnahmefällen Gauben und Dachfenster erhalten. Um möglichst ruhige Dachflächen zu erzielen, sind Höhenlage, Breite und Länge der Gauben sowie die Gesamtlänge der Dachflächenfenster begrenzt und Dacheinschnitte nicht zulässig (siehe 7.5 der textlichen Festsetzungen).

2.11 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

1. In Besitz der Gemeinde (vor Bodenordnenden Maßnahmen)

| | | | |
|------------------------|--|-----|----------------------|
| a) Fl.Nr. 7 (lt. Plan) | | ca. | 1.431 m ² |
| b) Fl.Nr. 8 (lt. Plan) | | ca. | 2.720 m ² |

2. In Privatbesitz (vor Bodenordnenden Maßnahmen)

| | | | |
|------------------------|------------|-----|-------------------|
| a) Fl.Nr. 2 (lt. Plan) | Teilfläche | ca. | 44 m ² |
|------------------------|------------|-----|-------------------|

3. Erwerb durch Gemeinde

| | | | |
|-------------|------------|-----|-------------------|
| a) Fl.Nr. 2 | Teilfläche | ca. | 44 m ² |
|-------------|------------|-----|-------------------|

3. KENNDATEN DER PLANUNG

3.1. FLÄCHENAUFTEILUNG

| | | |
|---|---------|----------------------|
| • Fläche des Geltungsbereiches | 100,0 % | 4.195 m ² |
| • Nettobauland (1 - 5) | 85,5 % | 3.588 m ² |
| • Erschließung (mit Multifunktionsstreifen) | 10,2 % | 425 m ² |
| • Grünfläche (mit Gehweg) | 4,3 % | 182 m ² |

3.2. GEBÄUDENUTZUNG, GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

| | HÄUSER / TYP | GESCHOSSE | GR (m ²) | Ø GR (m ²) |
|--|---|-----------|----------------------------|----------------------------|
| 2 | Einzelhäuser (Grundstücke 1-2) (max. 2 WE) | II (+ D) | 1.442 m ² | Ø 721 m ² |
| 3 | Einzelhäuser (Grundstücke 3-5) (max. 2 WE) | II | 2.146 m ² | Ø 715 m ² |
| 5 Gebäude gesamt = Nettobauland | | | 3.588 m² | Ø 718 m² |

4. ANLAGEN

| 4.1. GRUNDLAGEN- UND BESTANDSANALYSEPLÄNE | | Plan-Nr. | Anl.Nr. |
|--|-----------|----------|---------|
| • Flächennutzungsplan | M 1:5.000 | G 1 | 1.1 |
| • Digitale Flurkarte | M 1:2.500 | G 2 | 1.2 |
| • Luftbild | M 1:1.000 | G 3 | 1.3 |
| • Vermessung | M 1:500 | G 4 | 1.4 |
| • Bestandsplan Erschließung und Nutzung | M 1:2.500 | B 1 | 1.5 |
| • Bestandsfotos | | B 2 | 1.6 |
| • Kanal und Graben | M 1:1.000 | | 1.7 |
| • Ortsnetzplan LEW | M 1:1.000 | | 1.8 |
| | | | |
| 4.2. FEINUNTERSUCHUNG GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPT UND VORENTWURF | | | |
| • Feinuntersuchung Gemeindeentwickl. Alt. 6 | M 1:1.000 | F 1.6 | 2.1 |
| • Feinuntersuchung Gemeindeentwickl. Alt. 7 | M 1:1.000 | F 1.7 | 2.2 |
| • Vorentwurf Alt. 3 Gestaltungsplan – Lageplan | M 1:1.000 | V 3.1 | 2.3 |
| • Vorentwurf Alt. 4 Gestaltungsplan – Lageplan | M 1:1.000 | V 4.1 | 2.4 |
| | | | |
| 4.3. ENTWURF | | | |
| • Skizze Variante 2 | M 1:500 | | 3.1 |
| • Gestaltungsplan – Lageplan | M 1:1.000 | E 1 | 3.2 |
| | | | |
| 4.4. ABWÄGUNG BEHÖRDEN UND ÖFFENTLICHKEIT, ENTWURF | | | |
| • Abwägung der Bedenken und Anregungen der Behörden | | | 4.1 |
| • Abwägung der Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit | | | 4.2 |
| | | | |
| 4.5. GENEHMIGUNGSPLANUNG | | | |
| • Gestaltungsplan – Lageplan | M 1:1.000 | G 1 | 5.1 |
| | | | |
| 4.6. SCHNITTE | | | |
| • Systemschnitte | M 1:200 | S 1 | 6.1 |
| • Schnitte Gebäude, Gelände und Straßen | M 1:200 | S 2 | 6.2 |
| | | | |
| 4.7. ABWÄGUNG BEHÖRDEN UND ÖFFENTLICHKEIT, GENEHMIGUNGSFASSUNG | | | |
| • Abwägung der Bedenken und Anregungen der Behörden | | | 7.1 |
| • Abwägung der Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit | | | 7.2 |

UNTER-

2 LINDEN

BLEICHEN

● OBER-

ERWEITERUNG ANGERLE

HANGBESTOCKUNG

HALDE

Kartengrundlage:
Flächennutzungsplan Freie Architekten G. Linder + D. Lattner, Günzburg

| | |
|--|---------------|
| Projekt | Projekt-Nr. |
| BEBAUUNGSPLAN | 2019.2 |
| HOFSTELLE PFARRER FRICK, OBERBLEICHEN | |

| | |
|---|-----------|
| Plan | Maßstab |
| GRUNDLAGEN | 1 : 5.000 |
| FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT GELTUNGSBEREICH | |
| ZULETZT GEÄNDERT AM 31.05.2000 | |
| Gez. 13.10.15 EB | Plan-Nr. |
| Geä. 07.12.15 EB | G 1 |

ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU DIPL. ING. ARCHITEKT BDA FRANZ ARNOLD
HIRSCHGASSE 5 • 87700 MEMMINGEN • TEL. 08331/ 80234 • FAX 08331/ 49201

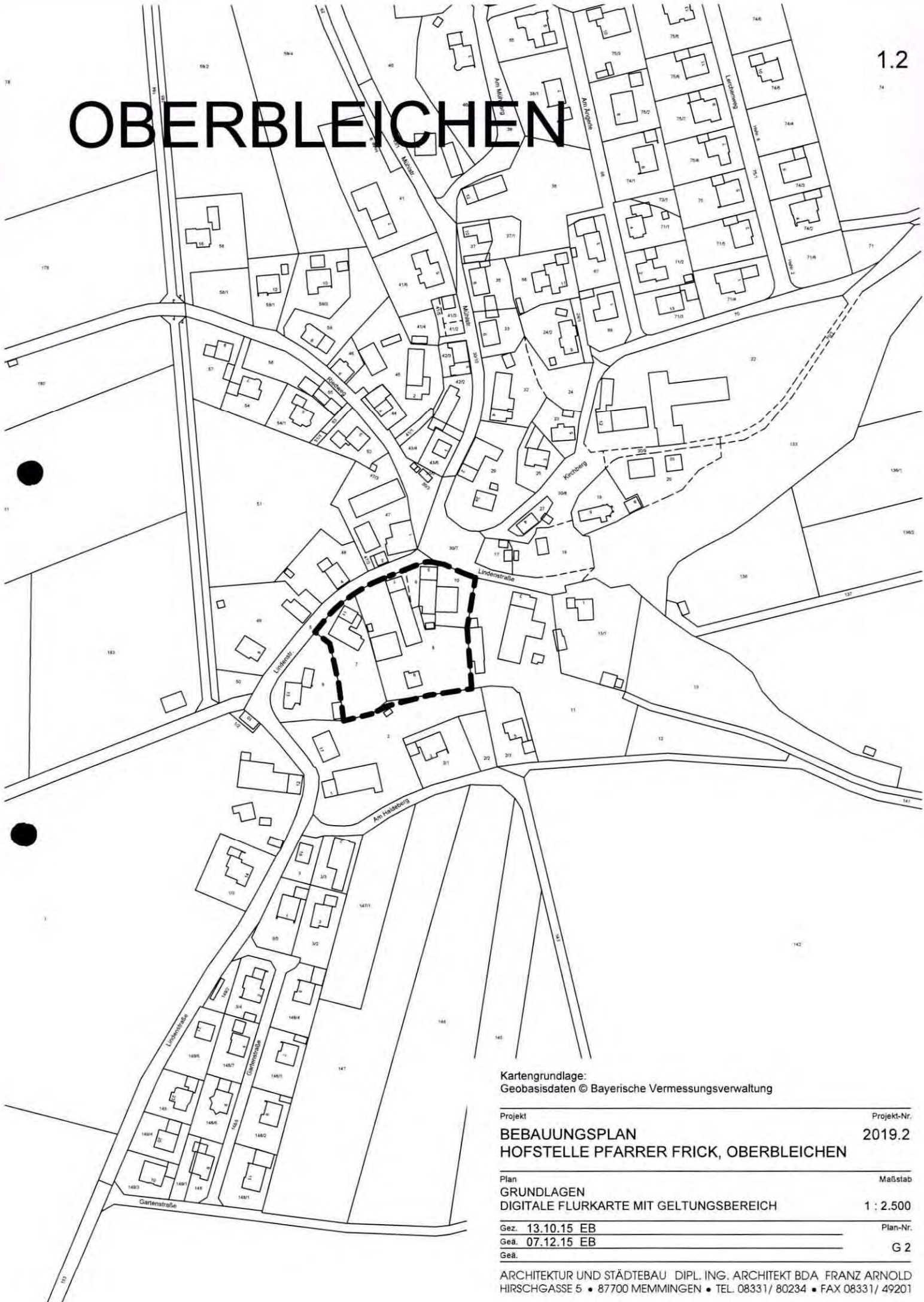


20 KV ÜWK
20 KV ÜWK GEPL

20 KV ÜWK

BUND

OBERBLEICHEN



Kartengrundlage:
 Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

| | |
|--|---------------|
| Projekt | Projekt-Nr. |
| BEBAUUNGSPLAN | 2019.2 |
| HOFSTELLE PFARRER FRICK, OBERBLEICHEN | |

| | |
|---|------------------|
| Plan | Maßstab |
| GRUNDLAGEN | |
| DIGITALE FLURKARTE MIT GELTUNGSBEREICH | 1 : 2.500 |

| | |
|-------------------------|------------|
| Gez. 13.10.15 EB | Plan-Nr. |
| Geä. 07.12.15 EB | |
| Geä. | G 2 |



1.3

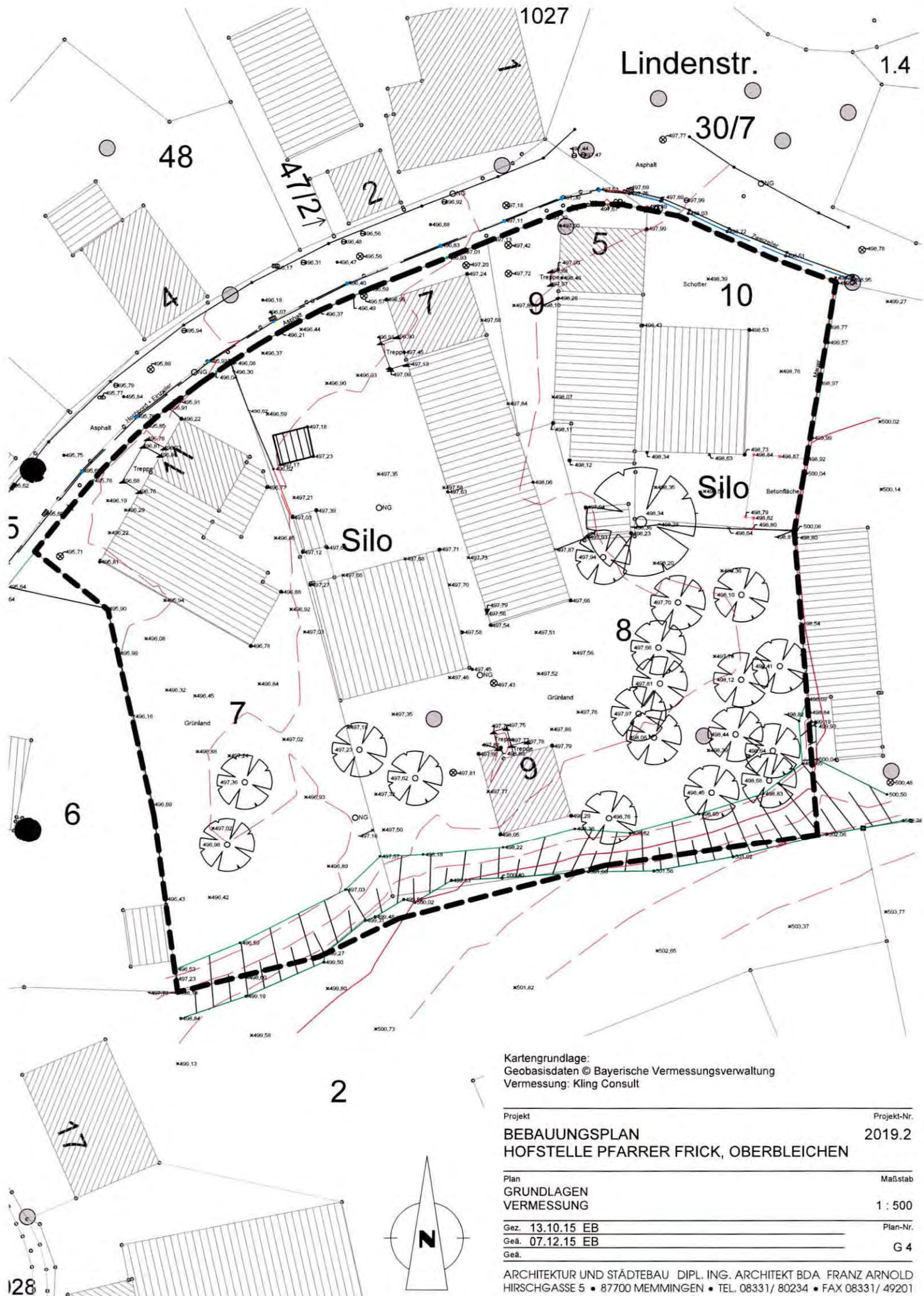
Kartengrundlage:
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

| | |
|--|---------------|
| Projekt | Projekt-Nr. |
| BEBAUUNGSPLAN | 2019.2 |
| HOFSTELLE PFARRER FRICK, OBERBLEICHEN | |

| | |
|-------------------------------------|------------------|
| Plan | Maßstab |
| GRUNDLAGEN | 1 : 1.000 |
| LUFTBILD MIT GELTUNGSBEREICH | |

| | |
|------------------|------------|
| Gez. 13.10.15 EB | Plan-Nr. |
| Geä. 07.12.15 EB | |
| Geä. | G 3 |

ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU DIPL. ING. ARCHITEKT BDA FRANZ ARNOLD
HIRSCHGASSE 5 • 87700 MEMMINGEN • TEL. 08331/ 80234 • FAX 08331/ 49201



Lindenstr.

30/7

1.4

48

47/21

2

1027

5

10

Silo

Silo

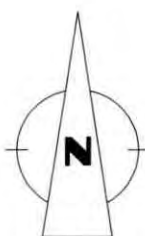
8

9

7

6

2



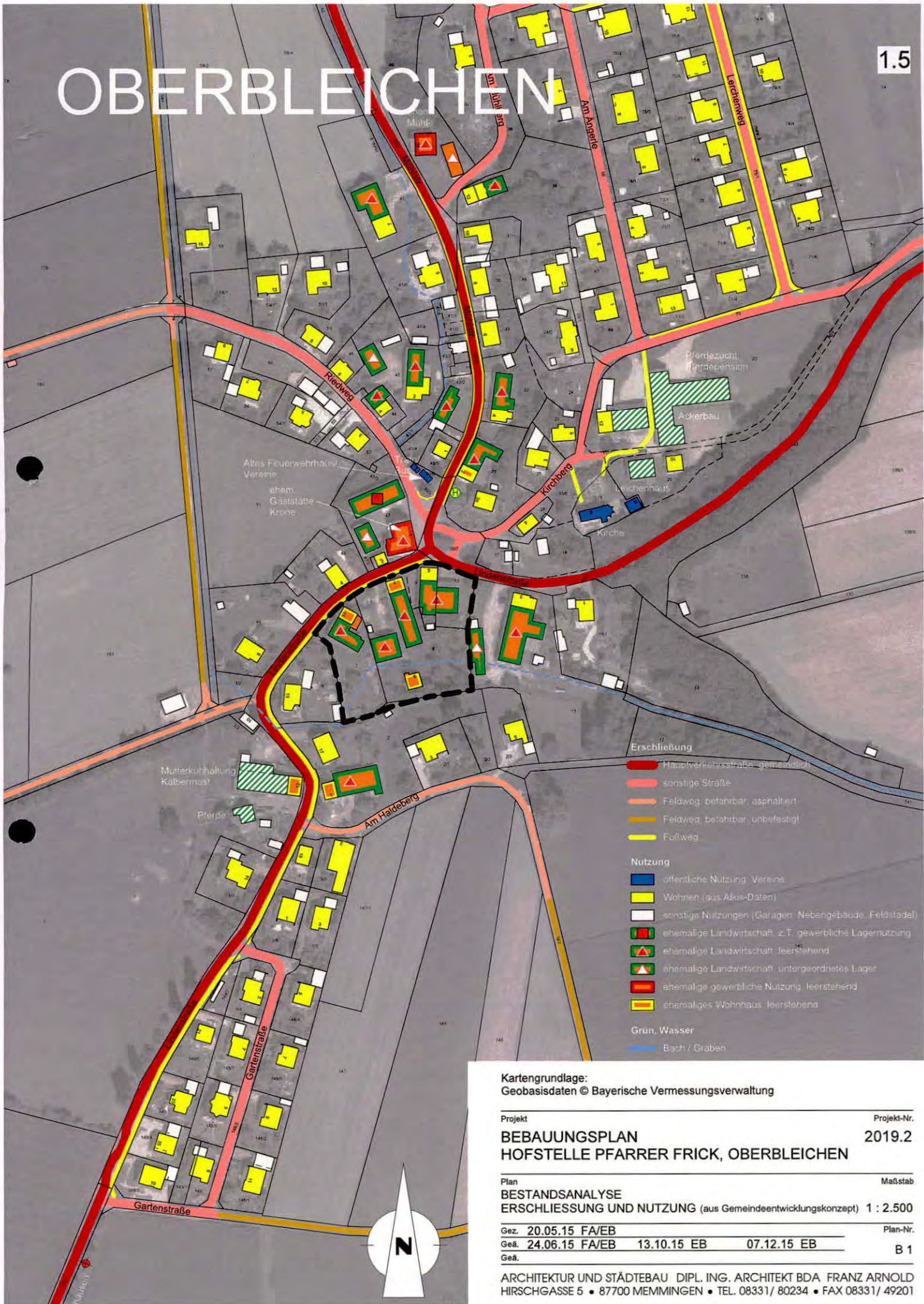
Kartengrundlage:
 Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung
 Vermessung: Kling Consult

| | |
|--|----------------|
| Projekt | Projekt-Nr. |
| BEBAUUNGSPLAN | 2019.2 |
| HOFSTELLE PFARRER FRICK, OBERBLEICHEN | |
| Plan | Maßstab |
| GRUNDLAGEN | 1 : 500 |
| VERMESSUNG | |
| Gez. 13.10.15 EB | Plan-Nr. |
| Geä. 07.12.15 EB | G 4 |
| Geä. | |

ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU DIPL. ING. ARCHITEKT BDA FRANZ ARNOLD
 HIRSCHGASSE 5 • 87700 MEMMINGEN • TEL. 08331/ 80234 • FAX 08331/ 49201

OBERBLEICHEN

1.5



Kartgrundlage:
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Projekt Projekt-Nr.
BEBAUUNGSPLAN **2019.2**
HOFSTELLE PFARRER FRICK, OBERBLEICHEN

Plan Maßstab
BESTANDSANALYSE
ERSCHLIESSUNG UND NUTZUNG (aus Gemeindeentwicklungskonzept) **1 : 2.500**

| | | |
|---------------------|-------------|-------------|
| Gez. 20.05.15 FA/EB | | Plan-Nr. |
| Gez. 24.06.15 FA/EB | 13.10.15 EB | 07.12.15 EB |
| Gez. | | B 1 |

ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU • DIPL. ING. ARCHITEKT BDA FRANZ ARNOLD
HIRSCHGASSE 5 • 87700 MEMMINGEN • TEL. 08331/ 80234 • FAX 08331/ 49201



Leerstehendes landwirtschaftliches Anwesen Lindenstraße 11 im Nordwesten des Baugebietes (Bauplatz 2)



Lindenstraße Richtung Osten, vorne rechts das leerstehende landwirtschaftliche Anwesen Nr. 7, dahinter Lindenstraße 5



Blick über das Baugebiet Richtung Süden auf die Böschung und das südlich angrenzende Wohnhaus Am Haldeberg 3

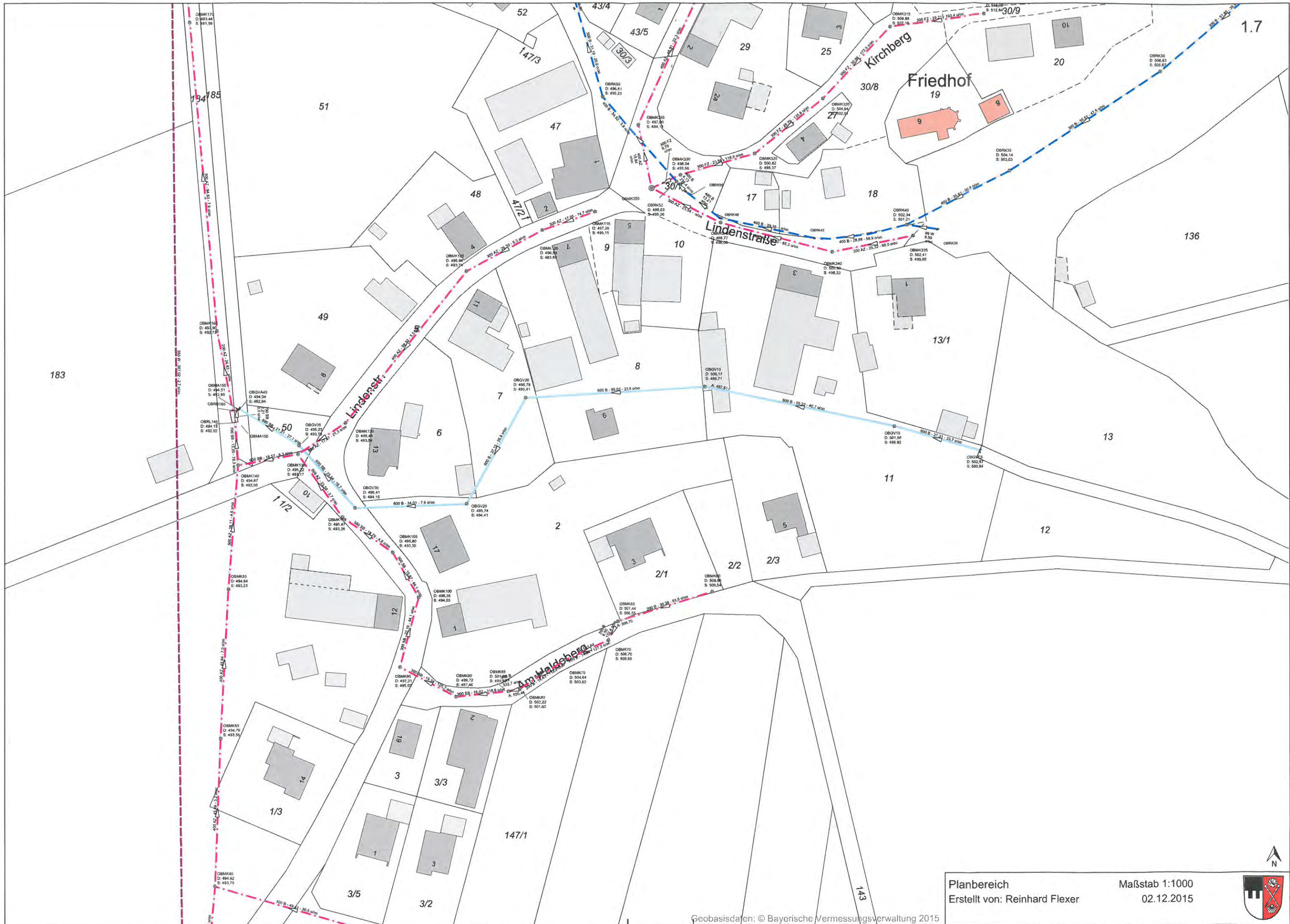


Blick über das Baugebiet Richtung Osten; im Hintergrund das leerstehende Wohnhaus Lindenstraße 9



Blick von Norden auf das Gebäude Lindenstraße 5 im Osten des Baugebietes

| | |
|---|---------------|
| Projekt | Projekt-Nr. |
| BEBAUUNGSPLAN | 2019.2 |
| HOFSTELLE PFARRER FRICK, OBERBLEICHEN | |
| Plan | Maßstab |
| BESTANDSANALYSE | |
| FOTOS | |
| Gez. 13.10.15 EB | Plan-Nr. |
| Geä. 07.12.15 EB | |
| Geä. | B 2 |
| ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU DIPL. ING. ARCHITEKT BDA FRANZ ARNOLD HIRSCHGASSE 5 • 87700 MEMMINGEN • TEL. 08331/ 80234 • FAX 08331/ 49201 | |



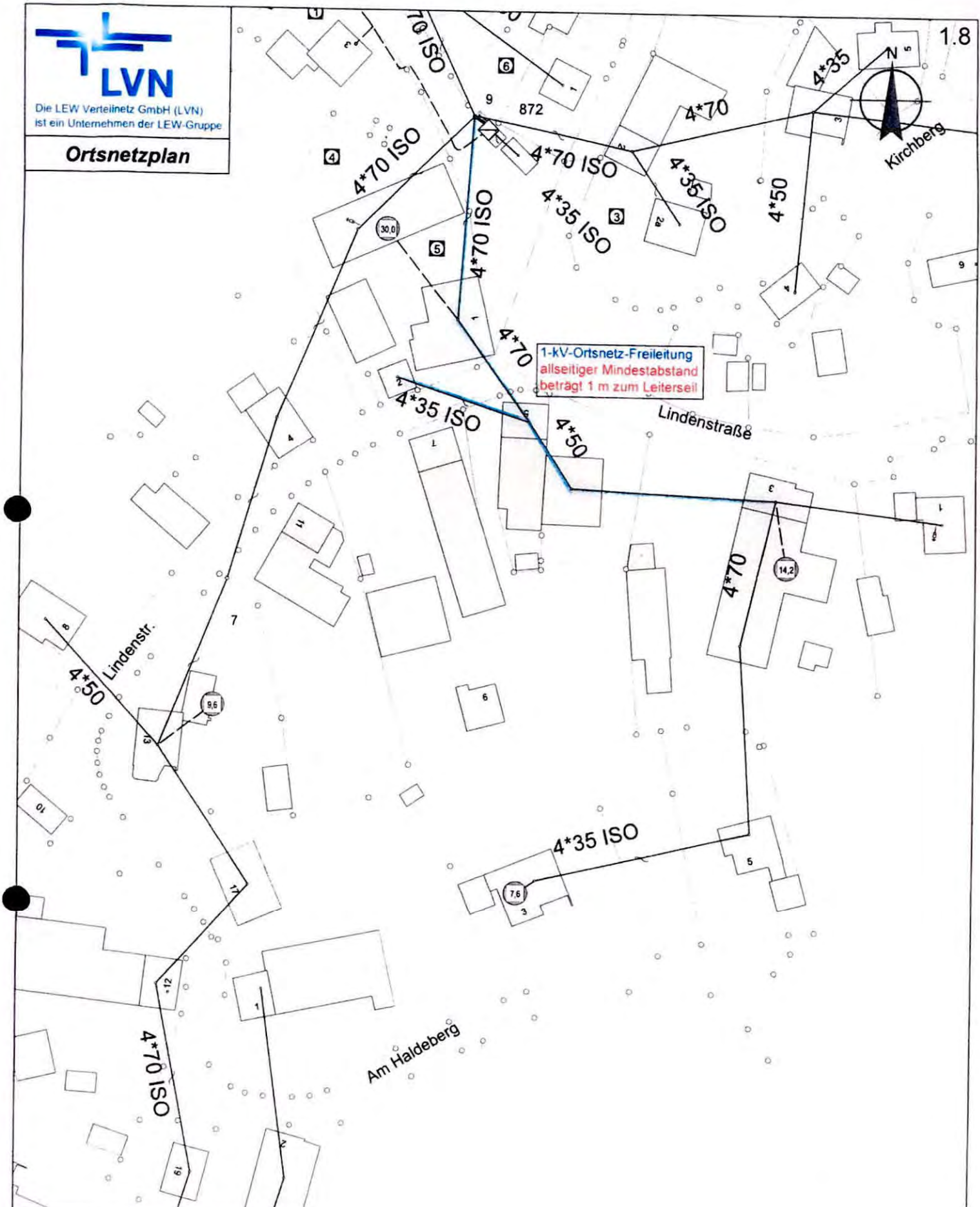
Planbereich
Erstellt von: Reinhard Flexer
Maßstab 1:1000
02.12.2015





Die LEW Verteilnetz GmbH (LVN)
ist ein Unternehmen der LEW-Gruppe

Ortsnetzplan



1-kV-Ortsnetz-Freileitung
allseitiger Mindestabstand
beträgt 1 m zum Leiterseil

Für Rückfragen:

ERSD-F-S
Tel: + 49(8241)5002352

Zeichenerklärung:

Stromkreise ---

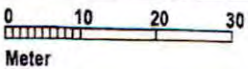
Die Angaben über die Tiefe der Kabel
(in der Regel 0,6 - 1,0m) sind
unverbindlich!
Maßangaben beziehen sich immer
auf die Mitte der Leitungstrasse!
Das Merkblatt zum Schutz
erdverlegter Kabel ist strengstens
zu beachten!

Ort: Oberbleichen

M = 1:1000 A4 Datum: 21.01.2016, 08:42

Wilhelm Helder
Sachbearbeiter:

Unterschrift





Kartengrundlage:
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

| | |
|--|---------------|
| Projekt | Projekt-Nr. |
| GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPT DEISENHAUSEN | 2019.1 |
| Plan | Maßstab |
| FEINUNTERSUCHUNG OBERBLEICHEN LINDENSTRASSE, Alt. 6 | 1 : 1.000 |
| Gez. 22.06.15 FA/EB | Plan-Nr. |
| Geä. | F 1.6 |
| Geä. | |

ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU DIPL. ING. ARCHITEKT BDA FRANZ ARNOLD
HIRSCHGASSE 5 • 87700 MEMMINGEN • TEL. 08331/ 80234 • FAX 08331/ 49201



Kartengrundlage:
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

| | |
|--|------------------|
| Projekt | Projekt-Nr. |
| GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPT DEISENHAUSEN | 2019.1 |
| Plan | Maßstab |
| FEINUNTERSUCHUNG OBERBLEICHEN LINDENSTRASSE, Alt. 7 | 1 : 1.000 |
| Gez. 24.06.15 FA/EB | Plan-Nr. |
| Geä. | F 1.7 |
| Geä. | |

ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU DIPL. ING. ARCHITEKT BDA FRANZ ARNOLD
HIRSCHGASSE 5 • 87700 MEMMINGEN • TEL. 08331/ 80234 • FAX 08331/ 49201



- Gebäude**
- Gebäude, vorhanden
 - Gebäude, Vorschlag
 - Gebäude, Abbruch
 - II(+D) 2 Geschoße
(Wandhöhe = min. 5,25, max. 6,25 m, Dachneigung 30-42°)
 - II 2 Geschoße
(Wandhöhe = min. 5,25, max. 5,75 m, Dachneigung 20-30°)
 - G Garage
 - ▲ Zugang
 - 3 Gebäudenummer







- Freiflächen und Grün**
- Hauptstraße, vorhanden (öffentlich)
 - Nebenstraße, vorhanden (öffentlich)
 - Wohnstraße, Vorschlag (öffentlich)
 - Fußweg, vorhanden (öffentlich)
 - Fußweg, Vorschlag (öffentlich)
 - Straßenbegleitgrün, vorhanden (öffentlich)
 - Straßenbegleitgrün, Vorschlag (öffentlich)
 - Grün, Vorschlag (öffentlich)
 - Zufahrt, vorhanden (öffentlich)
 - Zufahrt, Vorschlag (öffentlich)
 - Zufahrt, vorhanden (privat)
 - Zufahrt, Vorschlag (privat)
 - Grünfläche / Garten, vorhanden (privat)
 - Grünfläche / Garten, Vorschlag (privat)
 - Freiflächengestaltung, vorhanden
 - Freiflächengestaltung, Vorschlag
 - Graben verrohrt, vorhanden
 - Graben verrohrt, Vorschlag
 - Baum, vorhanden (vermessen)
 - Baum, beseitigt
 - Baum, Vorschlag, Lage festgelegt
 - Baum, Vorschlag, Lage frei

- Sonstiges**
- Grundstücksgrenze, vorhanden
 - Grundstücksgrenze, geändert
 - Grundstücksgrenze, Vorschlag
 - 677qm Grundstücksgröße
 - 8 Flurnummer
 - Geltungsbereich: 4.292 m²
Nettobauland: 3.680 m²
5 Grundstücke mit Ø 736 m²
 - Kartengrundlage:
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

| | |
|---|-------------|
| Projekt | Projekt-Nr. |
| BEBAUUNGSPLAN | 2019.2 |
| HOFSTELLE PFARRER FRICK, OBERBLEICHEN | |
| Plan | Maßstab |
| VORENTWURF | 1 : 1.000 |
| GESTALTUNGSPLAN - LAGEPLAN, Alt. 3 | |
| Gez. 09.10.15 FA/EB | Plan-Nr. |
| Gez. 13.10.15 FA/EB | V 3.1 |
| Gez. | |
| ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU DIPL. ING. ARCHITEKT BDA FRANZ ARNOLD HIRSCHGASSE 5 • 87700 MEMMINGEN • TEL. 08331/ 80234 • FAX 08331/ 49201 | |








Gebäude

-  Gebäude, vorhanden
-  Gebäude, Vorschlag
-  Gebäude, Abbruch
-  2 Geschöße
(Wandhöhe = min. 5,25, max. 6,25 m, Dachneigung 30-42°)
-  2 Geschöße
(Wandhöhe = min. 5,25, max. 5,75 m, Dachneigung 20-30°)
-  Garage
-  Zugang
-  Gebäudenummer

Freiflächen und Grün

-  Hauptstraße, vorhanden (öffentlich)
-  Nebenstraße, vorhanden (öffentlich)
-  Wohnstraße, Vorschlag (öffentlich)
-  Fußweg, vorhanden (öffentlich)
-  Fußweg, Vorschlag (öffentlich)
-  Straßenbegleitgrün, vorhanden (öffentlich)
-  Straßenbegleitgrün, Vorschlag (öffentlich)
-  Grün, Vorschlag (öffentlich)
-  Zufahrt, vorhanden (öffentlich)
-  Zufahrt, Vorschlag (öffentlich)
-  Zufahrt, vorhanden (privat)
-  Zufahrt, Vorschlag (privat)
-  Grünfläche / Garten, vorhanden (privat)
-  Grünfläche / Garten, Vorschlag (privat)
-  Freiflächengestaltung, vorhanden
-  Freiflächengestaltung, Vorschlag
-  Graben verrohrt, vorhanden
-  Graben verrohrt, Vorschlag
-  Baum, vorhanden (vermessen)
-  Baum, beseitigt
-  Baum, Vorschlag, Lage festgelegt
-  Baum, Vorschlag, Lage frei

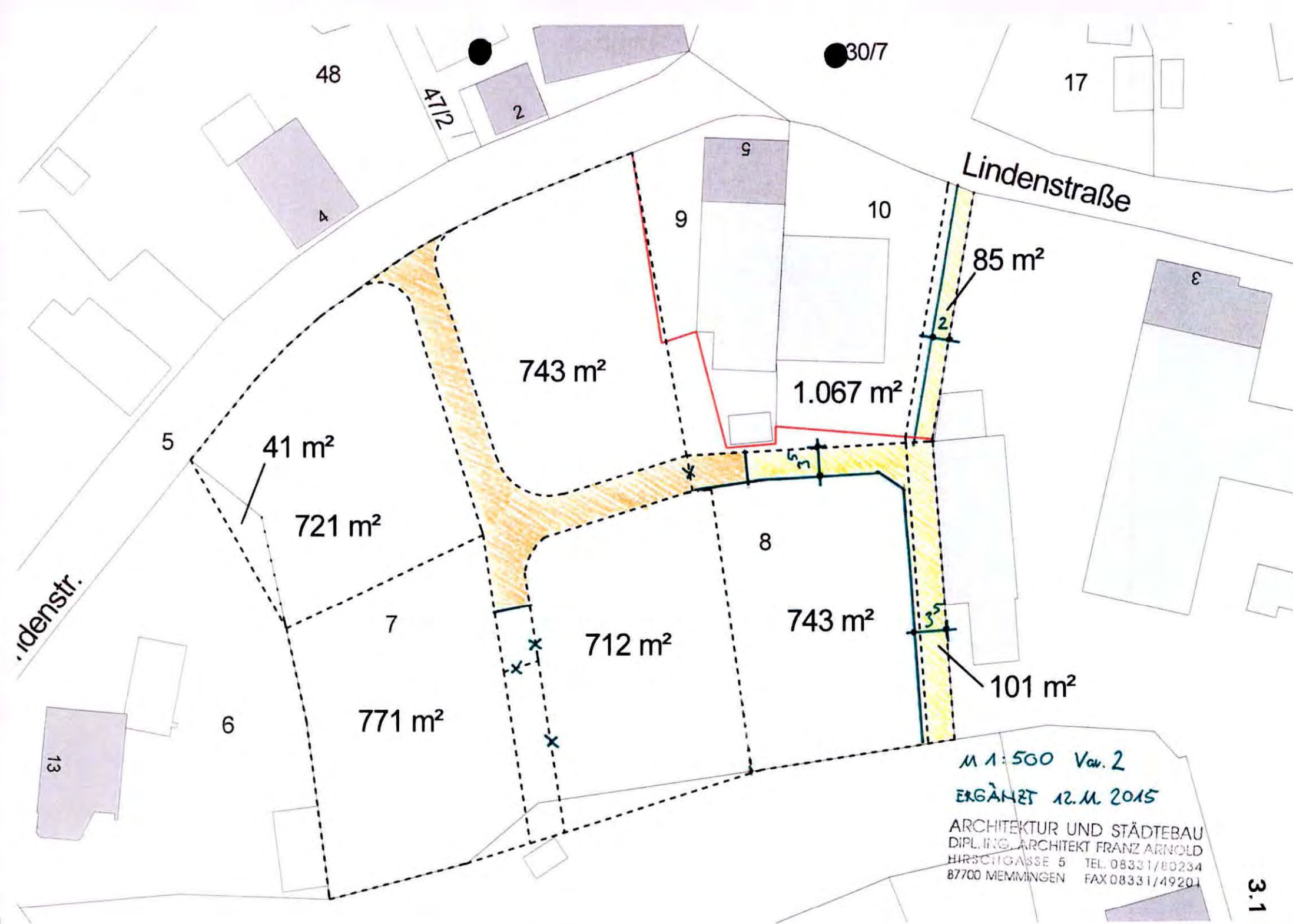
Sonstiges

-  Grundstücksgrenze, vorhanden
-  Grundstücksgrenze, geändert
-  Grundstücksgrenze, Vorschlag
-  Grundstückgröße
-  Flurnummer

Kartengrundlage:
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

| | |
|---|-------------|
| Projekt | Projekt-Nr. |
| BEBAUUNGSPLAN | 2019.2 |
| HOFSTELLE PFARRER FRICK, OBERBLEICHEN | |
| Plan | Maßstab |
| VORENTWURF | 1 : 1.000 |
| GESTALTUNGSPLAN - LAGEPLAN, Alt. 4 | |
| Gez. 14.10.15 FA/EB | Plan-Nr. |
| Geä. | V 4.1 |
| Geä. | |
| ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU DIPL. ING. ARCHITEKT BDA FRANZ ARNOLD HIRSCHGASSE 5 • 87700 MEMMINGEN • TEL. 08331/ 80234 • FAX 08331/ 49201 | |





48

47/2

2

30/7

17

Lindenstraße

85 m²

743 m²

1.067 m²

41 m²

721 m²

8

743 m²

712 m²

101 m²

6

771 m²

M 1:500 Var. 2

ERGÄNZT 12.11.2015

ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
 DIPL. ING. ARCHITEKT FRANZ ARNOLD
 HIRSCHGASSE 5 TEL. 08331/80234
 87700 MEMMINGEN FAX 08331/49201
















Lindenstr.

13







Gebäude

-  Gebäude, vorhanden
-  Gebäude, Vorschlag
-  Gebäude, Abbruch
-  2 Geschosse
(Wandhöhe = min. 5,25, max. 6,25 m, Dachneigung 35-42°)
-  2 Geschosse
(Wandhöhe = min. 5,25, max. 5,75 m, Dachneigung 20-35°)
-  Garage
-  Zugang
-  Gebäudenummer

Freiflächen und Grün

-  Wohnstraße, Vorschlag (öffentlich)
-  Fußweg, Vorschlag (öffentlich)
-  Straßenbegleitgrün, Vorschlag (öffentlich)
-  Grün, Vorschlag (öffentlich)
-  Zufahrt, Vorschlag (öffentlich)
-  Zufahrt, Vorschlag (privat)
-  Grünfläche / Garten, Vorschlag (privat)
-  Freiflächengestaltung, vorhanden
-  Freiflächengestaltung, Vorschlag
-  Graben verrohrt, vorhanden
-  Graben verrohrt, Vorschlag
-  Baum, vorhanden (vermessen)
-  Baum, beseitigt
-  Baum, Vorschlag, Lage festgelegt
-  Baum, Vorschlag, Lage frei

Sonstiges

-  Grundstücksgrenze, vorhanden
-  Grundstücksgrenze, geändert
-  Grundstücksgrenze, Vorschlag
-  677qm Grundstückgröße
-  8 Flurnummer
-  Geltungsbereich: 5.298 m²
Nettobauland: 3.569 m² + 1.068 m²
5 Grundstücke mit Ø 714 m²



Kartengrundlage:
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

| | |
|--|---------------|
| Projekt | Projekt-Nr. |
| BEBAUUNGSPLAN | 2019.2 |
| HOFSTELLE PFARRER FRICK, OBERBLEICHEN | |

| | |
|----------------------------|-----------|
| Plan | Maßstab |
| ENTWURF | |
| GESTALTUNGSPLAN - LAGEPLAN | 1 : 1.000 |

| | |
|---------------------|----------|
| Gez. 25.11.15 FA/EB | Plan-Nr. |
| Geä. 07.12.15 FA/EB | E 1 |

ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU | DIPL. ING. ARCHITEKT BDA FRANZ ARNOLD
HIRSCHGASSE 5 • 87700 MEMMINGEN • TEL. 08331/ 80234 • FAX 08331/ 49201



BEBAUUNGSPLAN HOFSTELLE PFARRER FRICK, OBERBLEICHEN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Bedenken und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf, Stand 07.12.2015

Beschluss bei Gemeinderatssitzung am:

28.01.2016

| Bedenken und Anregungen (jeweils wesentliche Auszüge) | Abwägung / Beschluss |
|--|--|
| <p>1.) <u>Landratsamt Günzburg</u> <u>Fr. Ziller, Schr. v. 22.01.16</u></p> <p>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist deshalb nicht notwendig. <p>Ortsplanung / Einzelheiten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durch das Baugebiet im Ortszentrum werden wertvolle freie Flächen geschont und die Innenentwicklung enorm gestärkt. Aus ortsplanerischer Sicht wird diese beispielhafte Planung überaus begrüßt und unterstützt. • Wegen der fehlenden Rechtsgrundlage kann in der Satzung nicht die Zulässigkeit von Dachüberständen von Grenzgaragen auf Nachbargrundstücke geregelt werden (Satzung Nr. 3.1 Absatz 5). Dies ist bei der weiteren Planung zu beachten. • In Nr. 3.1 letzter Absatz der Satzung ist klarzustellen, ob die Festsetzung hinsichtlich der Zulässigkeit von Carports in einem geringeren Abstand als 5 m zur Straßenbegrenzungslinie auch für Standorte zur Lindenstraße hin gelten soll. Aus ortsplanerischer Sicht wird wegen der damit verbundenen Störung des Straßenbildes davon abgeraten. | <p>-----</p> <p>-----</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Regelung der Zulässigkeit von Dachüberständen von Grenzgaragen auf Nachbargrundstücke soll Bestandteil der Satzung bleiben (Rechtsgrundlage Art. 81 BayBO; in anderen Landkreisen ist dies seit Jahren möglich). • In Punkt 3.1 letzter Absatz der textlichen Festsetzungen wird ergänzt: „...mit Ausnahme der Standorte zur Lindenstraße hin“. |

Immissionsschutz

- Es grenzen keine aktiven landwirtschaftlichen Betriebe an. Aufgrund dessen ist mit einer Einwirkung von belästigenden Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen nicht zu rechnen.
- Gegen die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden aus immissionschutzfachlicher Sicht keine Einwände erhoben.

Naturschutz und Landschaftspflege

- Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.
- Der noch vorhandene Baum ist in der Planzeichnung als „Baum zu erhalten“ darzustellen und während den weiteren Erschließungs- und Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist hierbei zu beachten.
- Bei den Baumpflanzungen sind bevorzugt Obstbäume als Hochstämme bewährter Sorten zu verwenden. Dies entspricht dem ehemaligen Gartencharakter der Freiflächen im Ortsbereich und trägt zur ökologischen Bereicherung der Siedlung bei.

Wasserrecht

- Aus wasserrechtlicher Sicht besteht mit dem vorliegenden Bebauungsplan Einverständnis.
- Die im Plan dargestellte geringfügige Verlegung des verrohrten Grabens kann nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth als „nicht wesentliche“ Änderung eingestuft werden und bedarf deshalb keiner wasserrechtlichen Genehmigung. Hierauf sollte in der Begründung entsprechend hingewiesen werden.

Auto und Verkehr

- Von Seiten des Verkehrsrechts werden gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Einwendungen vorgebracht.

- Nach Änderung des Geltungsbereichs befindet sich der Baum nicht mehr innerhalb des Geltungsbereichs.

- In Punkt 6.2 der textlichen Festsetzungen wird ergänzt: „... bevorzugt Obstbäume als Hochstämme bewährter Sorten.“

- Ein entsprechender Hinweis wird unter Punkt 2.9.b) der Begründung eingefügt.

Brandschutz

- Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

Die Begründung zum Bebauungsplan sollte um entsprechende Aussagen ergänzt werden.

Redaktionelles

- In Nr. 5.1 der Satzung ist bei der Festsetzung „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ der jeweilige Begünstigte anzugeben und in der Planzeichnung die Breite dieser Fläche zu vermaßen.
- In der Planzeichenerklärung ist das unter 1.6 aufgeführte Planzeichen „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ dahingehend zu ergänzen, ob es sich hierbei um eine private oder öffentliche Grünfläche handelt.
- In der Zeichenerklärung der Planzeichnung ist unter den Festsetzungen das in der Planzeichnung verwendete Planzeichen „Vermaung“ zu erklären (z.B. Vermaung in Meter).
- In der Legende der Planzeichnung ist das Planzeichen „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes“ mit einer durchgehenden Linie zu versehen (Planzeichen Nr. 15.13 der Planzeichenverordnung) und das Planzeichen in der Planzeichnung unmittelbar an die jeweilige Abgrenzung (z.B. Grundstücksgrenze) zu legen.
- In Nr. 7.1 der Satzung ist klarzustellen, dass die zulässigen Hausanbauten nicht auf die max. zulässige Gebäudebreite von 11 m angerechnet werden.
- In Nr. 4 der Satzungshinweise ist die Aussage, dass eine Abnahme des Schnurgerüsts in der Baugenehmigung verlangt wird, unzutreffend und daher zu streichen.
- Bei den Verfahrensvermerken ist zwischen dem Vermerk des Satzungsbeschlusses und der Bekanntmachung ein Bereich für die erforderliche „Ausfertigung“ der Satzung (Datum und Unterschrift) vorzusehen.

- Wird bei der Erschließung des Baugebiets berücksichtigt; Weiterleitung an das ausführende Ingenieurbüro. Außerdem werden die Hinweise um Punkt 14 mit den entsprechenden Aussagen ergänzt.

- In Punkt 5.1 der textlichen Festsetzungen wird ergänzt: „... zugunsten der Gemeinde.“ In der Planzeichnung wird die Breite der Fläche vermaßt.

- Der Legendenpunkt wird entsprechend ergänzt.

- Die Zeichenerklärung wird um das Planzeichen Vermaung in Meter ergänzt.

- Das Planzeichen wird mit einer durchgehenden Linie versehen und unmittelbar an die jeweilige Abgrenzung gelegt.

- In Punkt 7.1 der textlichen Festsetzungen wird ergänzt: „Diese Hausanbauten werden nicht auf die max. zulässige Gebäudebreite von 11,0 m angerechnet.“

- Der Satz wird gestrichen.

- Der Bereich wird vorgesehen.

| | |
|---|--------------------|
| <p>3.) <u>Wasserwirtschaftsamt Donauwörth</u> <u>Hr. Kost, Schr. v. 23.12.15</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Die Hinweise und Festsetzungen im Bebauungsplan zum Umgang mit Niederschlagswasser können nur als vorbildlich bezeichnet werden. Sonstige wasserwirtschaftliche Belange werden nicht berührt. Mit dem Bebauungsplan besteht daher volles Einverständnis. | ----- |
| <p>4.) <u>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach</u> <u>Hr. Goldstein, Schr. v. 21.01.16</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Es bestehen keine Einwände | ----- |
| <p>5.) <u>Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben</u> <u>Hr. Kreye, Schr. v. 22.01.16</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb des Verfahrensgebiets eines laufenden oder geplanten Verfahrens nach dem Flurbereinigungsgesetz. Das Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben unterstützt das Gemeindeentwicklungskonzept Deisenhausen fachlich und finanziell. Weitere Projekte und Maßnahmen des Amtes für Ländliche Entwicklung Schwaben sind in diesem Bereich weder in Umsetzung noch in Planung. Die Umsetzung der Ergebnisse der Feinuntersuchung zur Innenentwicklung in die Bauleitplanung wird ausdrücklich begrüßt. Im Rahmen der Vorgaben durch den baulichen Zustand der Bestandsgebäude und die aktuellen Eigentums- und Nutzungsverhältnisse werden die Möglichkeiten der Innenentwicklung in Oberbleichen umfassend genutzt. Dadurch lassen sich Angebote für Bauwillige schaffen und gleichzeitig kann bestehende Infrastruktur genutzt und die Ausweisung neuer Baugebiete mit entsprechendem Flächenverbrauch vermieden werden. | ----- ----- |

| | |
|--|--|
| <p>7.) <u>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege</u> <u>Dienststelle Thierhaupten, Bodendenkmäler</u> <u>H. Dr. Dietrich, Schr. v. 22.12.15</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Es besteht kein Einwand. Die Belange der Bodendenkmalpflege sind ausreichend berücksichtigt. | <p>-----</p> |
| <p>8.) <u>LEW Verteilnetz GmbH</u> <u>Betriebsstelle Buchloe</u> <u>H. Heider, Schr. v. 21.01.16</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Es bestehen keine Einwände, wir bitten jedoch nachstehende Hinweise bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen. <p>Bestehende 1-kV-Ortsnetz-Freileitung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Innerhalb des Geltungsbereichs verläuft über das Anwesen Lindenstraße 5 (Fl.Nr. 10) eine 1-kV-Ortsnetz-Freileitung (siehe beigelegter Plan). Bei jeder Annäherung sind die Unfallverhütungsvorschriften einzuhalten. Der einzuhaltenden Schutzabstand beträgt mindestens 1,00 m zu den Leiterseilen. <p>Stromversorgung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die zukünftige Stromversorgung der vorgesehenen Wohnhäuser ist nach entsprechender Erweiterung des 1-kV-Kabelnetzes aus der Transformatorenstation Nr. 872 „Riedweg“ gesichert. Die Neubauten erhalten Kabelanschlüsse. <p>Allgemeines:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vor Beginn der Tiefbauarbeiten muss ein Spartengespräch stattfinden. Mit den Kabelverlegungsarbeiten kann erst nach Erfüllung bestimmter Voraussetzungen begonnen werden. | <p>-----</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Ortsnetzplan wird als Anlage 1.8 beigelegt, die Fl.Nr. 10 ist mittlerweile jedoch nicht mehr im Geltungsbereich enthalten. • Unter Punkt 9 der Hinweise aufgenommen: „Die zukünftige Stromversorgung der vorgesehenen Wohnhäuser ist nach entsprechender Erweiterung des 1-kV-Kabelnetzes aus der Transformatorenstation Nr. 872 ‚Riedweg‘ gesichert.“ • Wird vom für die Erschließungsplanung zuständigen Ingenieurbüro organisiert. |
| <p>9.) <u>Deutsche Telekom Technik GmbH</u> <u>Fr. Haupt, Schr. v. 21.01.16</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. | <ul style="list-style-type: none"> • Nachdem nur allgemein darauf hingewiesen wird, dass sich Telekommunikationsanlagen im Planungsbereich befinden und der Stellungnahme kein Lageplan beilieg, gehen wir davon aus, dass diese Anlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht relevant sind. Bei Bedarf werden Lagepläne vom für die Erschließungsplanung zuständigen Ingenieurbüro angefordert. |

| | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten • Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, ist es notwendig, sich so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, mit der Deutschen Telekom Technik GmbH Gersthofen in Verbindung zu setzen. | <ul style="list-style-type: none"> • Im Planungsbereich werden keine Verkehrswege entwidmet. • Wird vom für die Erschließungsplanung zuständigen Ingenieurbüro veranlasst. |
| <p>12.) <u>Abwasserverband Unteres Günztal</u> <u>H. Strobel, Schr. v. 07.01.16</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Es werden keine Anregungen vorgebracht. Da nur fünf Bauplätze ausgewiesen werden, wird eine Versickerung des Regenwassers empfohlen. | <ul style="list-style-type: none"> • Siehe Punkt 10.1 der textlichen Festsetzungen. |
| <p>13.) <u>Kreisheimatpfleger</u> <u>H. Uano, Schr. v. 21.01.16</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Zwar wird die Beseitigung der Anwesen Lindenstraße 7 und 11 bedauert. Jedoch wird die Absicht der Gemeinde Deisenhausen, Bauland durch Reaktivierung innerörtlicher Flächen auszuweisen nachdrücklich begrüßt. • Grundsätzliche Einwendungen werden nicht vorgebracht. Vielleicht wäre es möglich, durch Festsetzung einer Baulinie an Stelle der Baugrenze entlang der Lindenstraße den dörflichen Charakter des Straßenzuges durch eine deutlich zur Straße hin orientierte Bebauung noch besser zur Geltung zu bringen. | <p style="text-align: center;">-----</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entlang der Lindenstraße werden Baulinien zusammen mit Flächen innerhalb der von der Baulinie abgewichen werden kann festgesetzt (siehe Punkt 3.2 der textlichen Festsetzungen). Dadurch ist der Abstand zur Straße einerseits variabel, andererseits wird verhindert, dass ein Gebäude zu weit zurückversetzt errichtet wird. |

Keine Stellungnahmen wurden von folgenden angeschriebenen Stellen abgegeben:

- 2.) Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 10.) Vermessungsamt Günzburg
- 11.) Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Günzburg

E. Bruscha

Memmingen, 28.01.2016 EB

DIPL. ING. ELKE BRUSCHA

BEBAUUNGSPLAN HOFSTELLE PFARRER FRICK, OBERBLEICHEN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit
 zum Entwurf, Stand 07.12.2015

Beschluss bei Gemeinderatssitzung am:

28.01.2016

| <p>Bedenken und Anregungen (jeweils wesentliche Auszüge)</p> | <p>Abwägung / Beschluss</p> |
|--|---|
| <p>1.) <u>Marcus Michael Kohn, Brigitte Kovacs, Juliane Luise Kohn</u> <u>Schr. v. 11.01.16</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Gehweg östlich Fl.Nr. 10 soll aus dem Bebauungsplan genommen werden: Der Weg ist nicht als Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen und daher nur wünschenswert. Der Weg soll mit dem Weg von der neuen Erschließungsstraße bis zur südlichen Grenze des Bebauungsplanes eine künftige Verbindung zum Haldeberg herstellen. Diese Verbindung ist jedoch auch über die neue Erschließungsstraße möglich. Daher ist der Eingriff in das private Grundeigentum unverhältnismäßig. Einem Verkauf der für den Gehweg notwendigen Grundstücksfläche stimmen wir nicht zu. | <ul style="list-style-type: none"> • In öffentlicher Sitzung hatten die Eigentümer der Fl.Nr. 9 und 10 dem Gehweg bereits zugestimmt. Die Fläche, in der sich der Gehweg befindet, wurde im Baurechtsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Würde sie als Verkehrsfläche festgesetzt, würden für Fl.Nr. 10 Erschließungsbeiträge fällig. Die im Baurechtsplan dargestellte genaue Wegführung ist wie auch die Aufteilung der Erschließungsstraße in Fahrbahn und Multifunktionssteifen nicht verbindlichen und daher nur als Hinweis aufgenommen. Es ist zwar auch ohne den Gehweg östlich von Fl.Nr. 10 eine Verbindung von der Lindenstraße zum Haldeberg vorhanden, jedoch ist aus ortsplanerischer Sicht eine direkte Verbindung vom Dorfplatz zum Haldeberg sinnvoller. Insbesondere da in der im Entwurf weiterverfolgten Alternative die Belange der unmittelbar betroffenen Nachbarn hinsichtlich der Erschließung berücksichtigt wurden und die Erschließungsstraße weiter westlich als in den früheren Alternativen ins Baugebiet führt, wurde der zusätzliche Gehweg entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze als direkte Verbindung des Baugebietes zum Dorfplatz als sinnvoll erachtet (siehe Begründung S. 5). Da jedoch keine Einigung mit den Eigentümern möglich scheint, wird auf Wunsch der Gemeinde auf den Gehweg verzichtet. |

- Die beiden Fl.Nr. 9 und 10 sollen aus dem Geltungsbereich genommen werden.
Bei der 1. Auslegung waren beide Fl.Nr. nicht im Bebauungsplan enthalten, beide Grundstücke wurden nur wegen der Einzeichnung (nicht Festlegung) des Gehwegs entlang der Ostgrenze von Fl.Nr. 10 in den Geltungsbereich einbezogen.
Die Gemeinde hat kein gesteigertes Interesse, sondern lediglich den Wunsch für eine wegeläufige Verbindung geäußert, die jedoch auch über die künftige Erschließungsstraße erfolgen kann.
Es gibt keine zwingende Vorschrift, die wegen eines nur wünschenswerten Gehwegs, für den es an der zwingenden Erforderlichkeit fehlt, die Einbeziehung in einen Bebauungsplan vorschreibt. Es wäre unverhältnismäßig, wegen eines nicht erforderlichen Gehwegs die Grundstücke in den Bebauungsplan aufzunehmen. Es hätte auch nur der Gehweg einbezogen werden können. Die Grenzen des Bebauungsplanes wären in diesem Fall entlang der Gehweggrenzen verlaufen.
Die Festsetzungen (durch die Einbeziehung in den Bebauungsplan) bedeuten eine Einschränkung unserer Rechte. Eine künftige Bebauung soll sich nach § 34 Baugesetzbuch richten, der in Verbindung mit den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung die größtmöglichen Freiheiten bietet, die auch die Grundstückseigentümer östlich und nördlich der Grenzen des Bebauungsplanes haben.
- Vergleich Grundstücksflächen Bestand / Bebauungsplanentwurf.

- Anmerkungen zur Notwendigkeit des Gehweges bzw. zur Darstellung als Hinweis im Baurechtsplan siehe oben.
Durch die großzügige Gestaltung des Baufensters wären die Einschränkungen für die Bebauung zwar gering gewesen, jedoch kann auf die Einbeziehung der Fl.Nr. 9 und 10 verzichtet werden. Die Grenzen des Geltungsbereiches verlaufen somit nördlich entlang der öffentlichen Grünfläche sowie entlang der vorhandenen westlichen Flurstücksgrenze.
- Da Grundstückskauf bzw. -verkauf und -tausch nicht unmittelbar Thema eines Bebauungsplanes sind, wird auf Grundstücksangelegenheiten im Rahmen der Abwägung nicht näher eingegangen.

Memmingen, 28.01.2016 EB

E. Bruscha

DIPL. ING. ELKE BRUSCHA



- Gebäude**
- Gebäude, vorhanden
 - Gebäude, Vorschlag
 - Gebäude, Abbruch
 - II(+D) 2 Geschosse
(Wandhöhe = min. 5,25, max. 6,25 m, Dachneigung 35-42°)
 - II 2 Geschosse
(Wandhöhe = min. 5,25, max. 5,75 m, Dachneigung 20-35°)
 - G Garage
 - ▲ Zugang
 - 3 Gebäudenummer

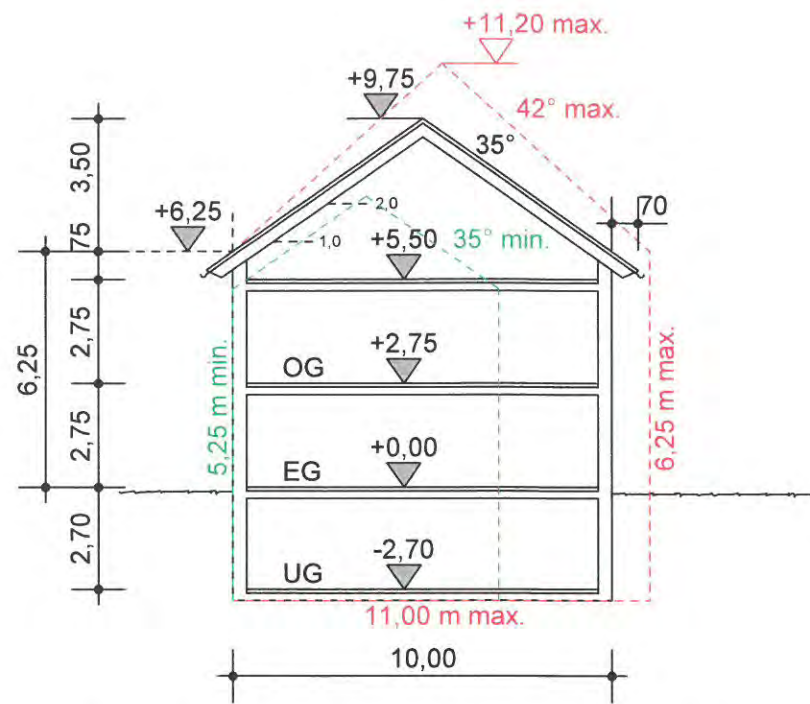
- Freiflächen und Grün**
- Wohnstraße, Vorschlag (öffentlich)
 - Fußweg, Vorschlag (öffentlich)
 - Straßenbegleitgrün, Vorschlag (öffentlich)
 - Grün, Vorschlag (öffentlich)
 - Zufahrt, Vorschlag (öffentlich)
 - Zufahrt, Vorschlag (privat)
 - Grünfläche / Garten, Vorschlag (privat)
 - Freiflächengestaltung, vorhanden
 - Freiflächengestaltung, Vorschlag
 - Graben verrohrt, vorhanden
 - Graben verrohrt, Vorschlag
 - ⊗ Baum, vorhanden (vermessen)
 - Baum, beseitigen
 - Baum, Vorschlag, Lage festgelegt
 - Baum, Vorschlag, Lage frei

- Sonstiges**
- Grundstücksgrenze, vorhanden
 - Grundstücksgrenze, geändert
 - Grundstücksgrenze, Vorschlag
 - 677qm GrundstücksgroÙe
 - 8 Flurnummer
 - Geltungsbereich: 4.195 m²
Nettobauland: 3.588 m²
5 Grundstücke mit Ø 718 m²

Kartengrundlage:
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

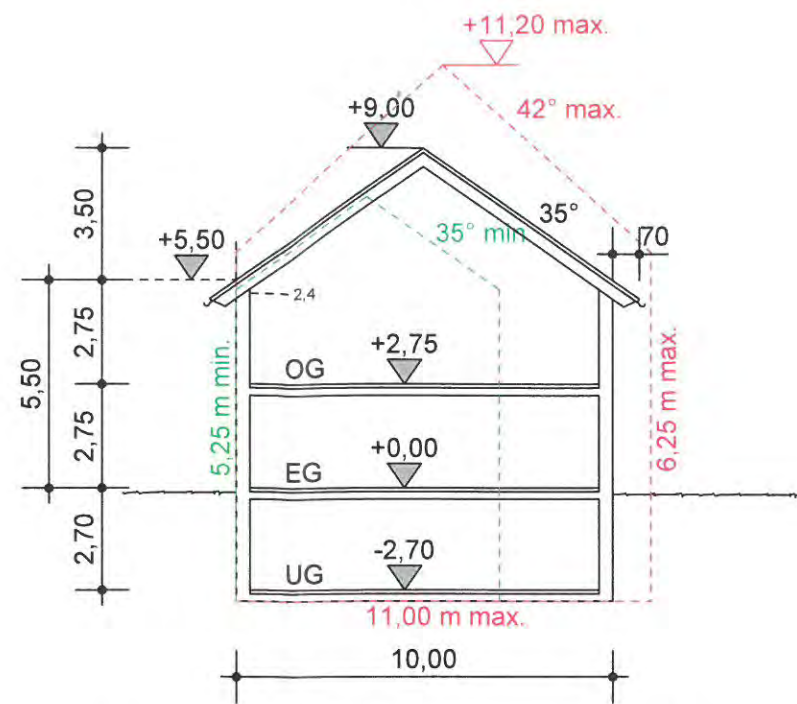
| | |
|---------------------------------------|-------------|
| Projekt | Projekt-Nr. |
| BEBAUUNGSPLAN | 2019.2 |
| HOFSTELLE PFARRER FRICK, OBERBLEICHEN | |
| Plan | Maßstab |
| GENEHMIGUNGSFASSUNG | 1 : 1.000 |
| GESTALTUNGSPLAN - LAGEPLAN | |
| Gez. 27.01.16 FA/EB | Plan-Nr. |
| Geä. 28.01.16 FA/EB | G 1 |
| Geä. | |





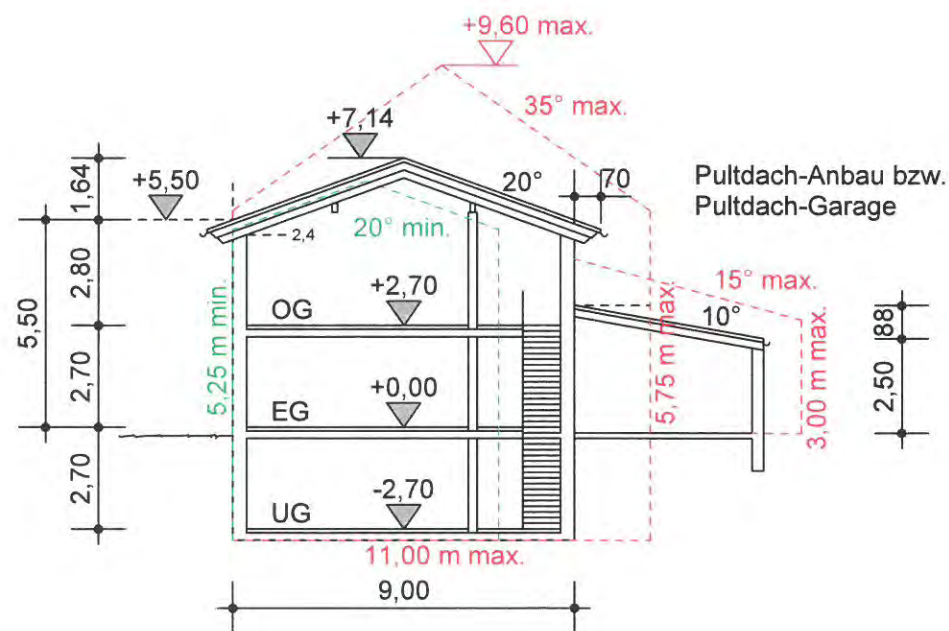
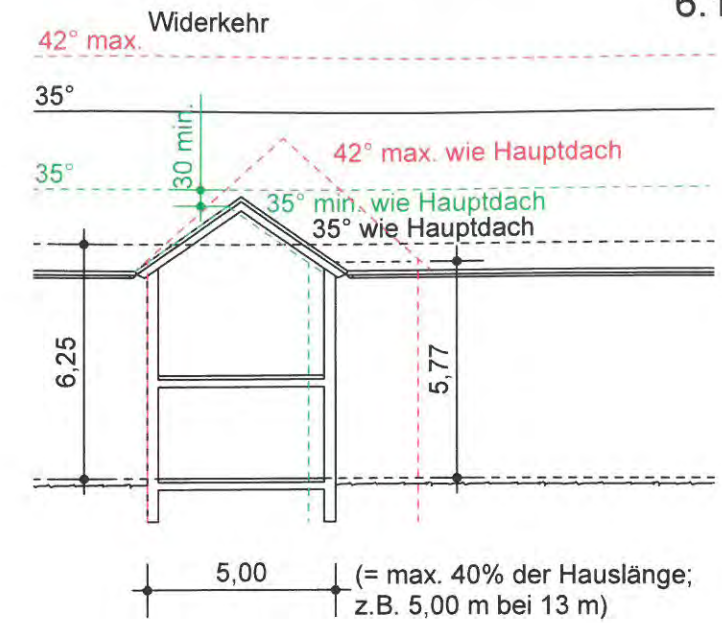
Typ II (+D) (Gebäude 1 und 2)

max. Wandhöhe (FFB EG bis Schnittpunkt Außenwand mit Ok Dachhaut): 6,25 m
 min. Wandhöhe (FFB EG bis Schnittpunkt Außenwand mit Ok Dachhaut): 5,25 m
 Dachneigung: 35 - 42°



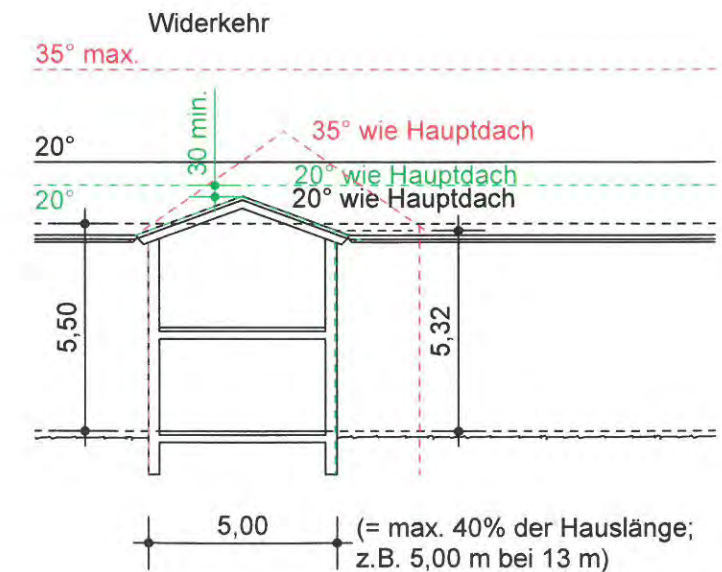
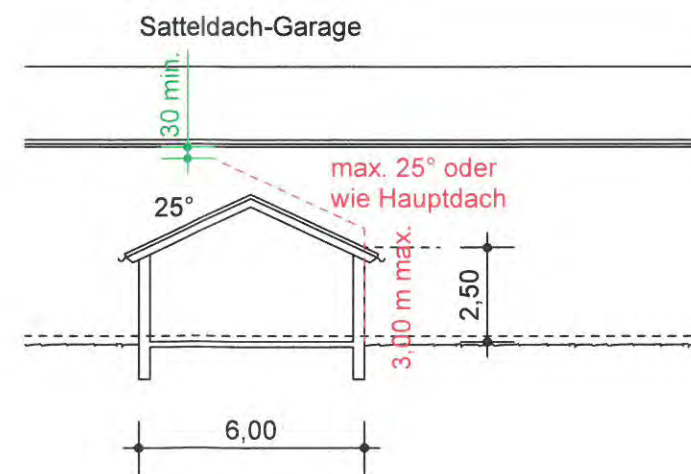
Typ II (+D) (Gebäude 1 und 2)

max. Wandhöhe (FFB EG bis Schnittpunkt Außenwand mit Ok Dachhaut): 6,25 m
 min. Wandhöhe (FFB EG bis Schnittpunkt Außenwand mit Ok Dachhaut): 5,25 m
 Dachneigung: 35 - 42°

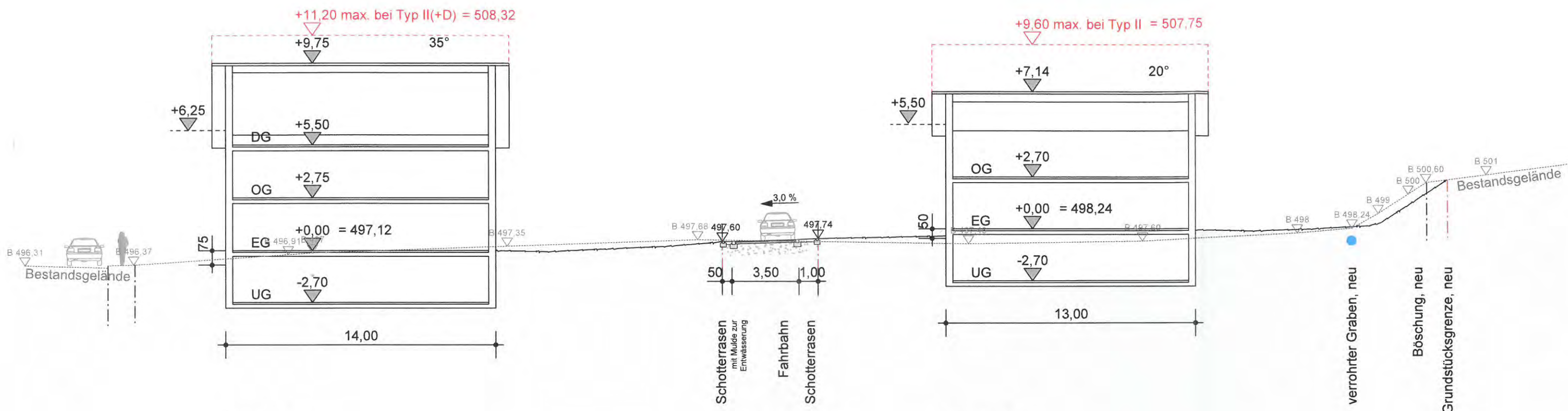


Typ II (Gebäude 3, 4 und 5)

max. Wandhöhe (FFB EG bis Schnittpunkt Außenwand mit Ok Dachhaut): 5,75 m
 min. Wandhöhe (FFB EG bis Schnittpunkt Außenwand mit Ok Dachhaut): 5,25 m
 Dachneigung: 20 - 35°



| | |
|---|-------------|
| Projekt | Projekt-Nr. |
| BEBAUUNGSPLAN | 2019.2 |
| HOFSTELLE PFARRER FRICK, OBERBLEICHEN | |
| Plan | Maßstab |
| SYSTEMSCHNITTE | 1 : 200 |
| Gez. 09.10.15 EB | Plan-Nr. |
| Gez. 13.10.15 EB 07.12.15 EB | S 1 |
| ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU DIPL. ING. ARCHITEKT BDA FRANZ ARNOLD HIRSCHGASSE 5 • 87700 MEMMINGEN • TEL. 08331/ 80234 • FAX 08331/ 49201 | |

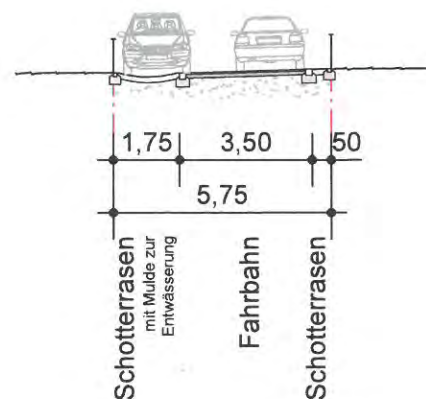


**Haus 1
Typ II(+D)**

max. Wandhöhe (FFB EG bis Schnittpunkt Außenwand mit Ok Dachhaut): 6,25 m
 min. Wandhöhe (FFB EG bis Schnittpunkt Außenwand mit Ok Dachhaut): 5,25 m
 Dachneigung: 35 - 42°

**Haus 4
Typ II**

max. Wandhöhe (FFB EG bis Schnittpunkt Außenwand mit Ok Dachhaut): 5,75 m
 min. Wandhöhe (FFB EG bis Schnittpunkt Außenwand mit Ok Dachhaut): 5,25 m
 Dachneigung: 20 - 35°



Regelquerschnitt Wohnstraße

| | |
|---|-------------|
| Projekt | Projekt-Nr. |
| BEBAUUNGSPLAN | |
| 2019.2 | |
| HOFSTELLE PFARRER FRICK, OBERBLEICHEN | |
| Plan | Maßstab |
| SCHNITTE GEBÄUDE, GELÄNDE UND STRASSEN | |
| 1 : 200 | |
| Gez. 09.10.15 EB | Plan-Nr. |
| Geä. 13.10.15 EB 07.12.15 EB 28.01.16 EB | S 2 |
| ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU DIPL. ING. ARCHITEKT BDA FRANZ ARNOLD HIRSCHGASSE 5 • 87700 MEMMINGEN • TEL. 08331/ 80234 • FAX 08331/ 49201 | |

BEBAUUNGSPLAN HOFSTELLE PFARRER FRICK, OBERBLEICHEN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Bedenken und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Genehmigungsfassung, Stand 28.01.2016

Beschluss bei Gemeinderatssitzung am:

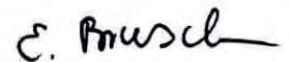
14.03.2016

| Bedenken und Anregungen (jeweils wesentliche Auszüge) | Abwägung / Beschluss |
|--|--|
| <p>1.) <u>Landratsamt Günzburg</u> <u>Fr. Ziller, Schr. v. 07.03.16</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Mit dem vorliegenden Bebauungsplan besteht aus ortsplannerischer, immissionschutzfachlicher, naturschutzfachlicher, wasserrechtlicher und verkehrsrechtlicher Sicht Einverständnis. Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes sind keine Anmerkungen veranlasst. • Es wird gebeten, das in den Satzungshinweisen erwähnte Baugrundgutachten der Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult vom 14.01.2016 dem Bebauungsplan mit beizulegen. | <p style="text-align: center;">-----</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Baugrundgutachten der Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult ist bei der Gemeinde einzusehen und wird wegen des Umfangs von 73 Seiten nicht beigelegt. |
| <p>9.) <u>Deutsche Telekom Technik GmbH</u> <u>Fr. Haupt, Schr. v. 07.03.16</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Stellungnahme zum Entwurf gilt unverändert weiter. | <ul style="list-style-type: none"> • Siehe Abwägung zum Entwurf. Inzwischen ist ein Lageplan der Telekom eingegangen. Daraus geht hervor, dass sich im Geltungsbereich nur Leitungen zu mittlerweile abgebrochenen Gebäuden befinden. |

| | |
|--|-------|
| <p>13.) <u>Kreisheimatpfleger</u> <u>H. Uano, Schr. v. 08.02.16</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Weitere Anregungen oder Einwendungen werden nicht vorgebracht. | ----- |
|--|-------|

Keine Stellungnahmen wurden von folgenden erneut angeschriebenen Stellen abgegeben:

8.) LEW Verteilnetz GmbH



Memmingen, 14.03.2016 EB

DIPL. ING. ELKE BRUSCHA

ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU DIPL. ING. ARCHITEKT BDA FRANZ ARNOLD
HIRSCHGASSE 5 · 87700 MEMMINGEN · TEL. 08331/80234 · FAX 08331/49201

Herr Marcus Kohn hat mit Schreiben vom 02.03.2016 folgende Bedenken gegen die Genehmigungsfassung, Stand 28.01.2016, des Bebauungsplanes „Hofstelle Pfarrer Frick“, Oberbleichen, vorgebracht:

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren im Gemeinderat,

bitte ändern Sie den Bebauungsplan „Hofstelle Pfarrer Frick“ dahingehend, dass die Hofstelle Kohn durch die geplante Erschließungsstraße nicht erschlossen wird. Die gegenüber dem ersten Entwurf verlängerte Erschließungsstraße wird von niemandem benötigt, schon gar nicht zur Erschließung unserer Hofstelle. Selbst wenn ein etwa anfallender Erschließungsbeitrag zunächst zinslos gestundet werden sollte, ist eine Erschließung unerwünscht und unnötig.

Auch zur Erschließung des östlichen Bauplatzes ist eine Straßenlänge von ca. 15 m völlig überzogen und keinesfalls notwendig. Kein vernünftiger Mensch wird für die Erschließung eines Wohngrundstückes ein Zufahrtstor mit 15 m Breite einbauen. Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan zur Lage der Garage und des Hauses ist davon auszugehen, dass die Zufahrt direkt an der westlichen Grundstücksgrenze angelegt wird, da eine andere Anordnung keinen Sinn machen würde. Dass eine Zufahrtsbreite von 6 m für ein Wohngrundstück völlig ausreichend ist, brauche ich wohl nicht näher auszuführen bzw. hat jemand im Gemeinderat für sein Wohnhaus eine größere Zufahrtsbreite?

Der einzige für mich erkennbare Grund für diese Festsetzung ist, dass die Gemeinde Deisenhausen einen weiteren Zahler für die Straßenbaukosten sucht und damit 20.000,00 Euro oder mehr „Gewinn“ macht, da der für unsere Hofstelle zu zahlende Betrag der Gemeinde als Eigentümerin der anderen Grundstücke zugutekommt. Meiner Meinung nach übt die Gemeinde Deisenhausen hier ihre Planungshoheit unangemessen einzig und allein zu ihrem Vorteil aus.

Bitte nehmen Sie die Straßenlänge so zurück, dass diese für den südlich unserer Grundstücke gelegenen Bauplatz ausreicht und dass unsere Grundstücke nicht erschlossen werden. Ich hoffe, keine Fehlbitte getan zu haben und den Rechtsweg nicht beschreiten zu müssen.

Beschluss bei Gemeinderatssitzung am 14.03.2016:

Die Verlängerung der Erschließungsstraße wurde wegen der verbesserten Erschließung des östlichsten Baugrundstückes vorgenommen, da gerade im Hinblick auf die Zufahrt von Baufahrzeugen ein äußerst enger Kurvenradius vorliegt. Dieser Missstand ist durch die jetzige Planung abgestellt. Es trifft nicht zu, dass die Verlängerung der Straße im Hinblick auf eine etwaige Beitragspflicht für die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 9 und 10, beide Gemarkung Oberbleichen, geplant wird.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird nicht über die Abrechnung von Erschließungsbeiträgen entschieden. Es ist also offen, ob für die vorgesehene Erschließung überhaupt Beiträge anfallen bzw. Erschließungsbeiträge berechnet werden können. Diese Frage ist im Rahmen der Erschließungs-beitragsabrechnung zu prüfen und zu klären.

Der Gemeinderat sieht keine Veranlassung, den Planentwurf zu ändern.